

Vprašanja in odgovori -ZUreP-2

1. Splošno	2
Občinski urbanist	2
Ostalo	4
2. Prostorski akti na lokalni ravni	4
3. Državni prostorski red	15
4. Lokacijska preveritev	17
5. Zemljiška politika	26
Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek.....	26
Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča.....	39
Soglasje za spreminjanje mej parcele	39
Gradbena parcela	40
Predkupna pravica	41
Razlastitev.....	44
Javna dobro.....	44
Lokacijska informacija	45

1. Splošno

Občinski urbanist

- 1. Kako razumeti določbo 298. člena ZUreP-2 v zvezi z opravljanjem nalog občinskega urbanista v prehodnem obdobju 2 let v povezavi s 161. členom ZUreP-1, ki za opravljanje nalog občinskega urbanista določa tudi službo za urejanje prostora?**

Občina mora imeti, glede na prehodno določbo 298. člena ZUreP-2, od 1.6.2020 dalje zagotovljeno sodelovanje občinskega urbanista, ki izpolnjuje pogoje iz 44. člena ZUreP-2 ali prvega odstavka 298. člena ZUreP-2. Lahko ga zagotovi že pred tem rokom in s tem omogoči izvajanje postopkov lokacijskih preveritev. Določilo 161. člena ZUreP-1 se od dne 1.6.2018 ne uporablja več in zakon tako ne določa, kakšne so naloge, ki jih izvaja občinska služba za urejanje prostora in tudi ne posega več v organizacijsko sestavo občinske uprave.

- 2. Kakšno bo v nadaljevanju zavarovanje za opravljanje dejavnosti v primerih v javni upravi zaposlenih občinskih urbanistov? Glede na ugasnitev licence P po novem zakonu, ali bodo vsebine že opravljenega strokovnega izpita za licenco P priznane v postopku pridobitve nove licence PPN?**

Če je občinski urbanist zaposlen v javni upravi in opravlja delo v imenu in za občino, potem v skladu s 15. členom ZAID ne rabi zavarovanja za škodo. Zavarovanje odgovornosti se namreč zahteva samo za gospodarske subjekte, ki opravljajo arhitekturno in inženirsko dejavnost, kar pa občina ni. Če pa bi urbanist ustanovil svoj gospodarski subjekt z isto dejavnostjo na trgu ali se v takšnem gospodarskem subjektu zaposlil, bi moral ob spremembi statusa v imeniku dokazati tudi, da ima urejeno zavarovanje.

Licenca P po novem ZAID s 1.6.2018 ugasne oz. se tistim, ki že danes opravljajo delo občinskega urbanista na podlagi licence P, skladno z ZUreP-2 prizna licenca PPN, vendar samo za nadaljnje opravljanje dela občinskega urbanista.

Torej če oseba opravlja delo občinskega urbanista in ima opravljen izpit za licenco P in če: - je vpisana v imenik pri ZAPS, se ji prizna licenca PPN (samo za nadaljevanje dela občinskega urbanista); - ni vpisana v imenik pri ZAPS, se ji tudi opravljen izpit izbriše. Imetniki deregulirane licence P bodo lahko še naprej sodelovali tudi v interdisciplinarnih ekipah, ki bodo izdelovale strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov.

Glede priznanja vsebin iz že opravljenega strokovnega izpita za licenco P pri postopku pridobitve nove licence PPN pa pojasnujemo, da je to v pristojnosti ZAPS.

- 3. Na kakšen način lahko ob rednem delovnem razmerju za polni delovni čas kot občinski urbanist dodatno, občasno opravljate samostojno dejavnost prostorskega načrtovanja?**

V prehodnem obdobju enega leta po začetku uporabe ZAID, to je do 1.6.2019, lahko dejavnost prostorskega načrtovanja še vedno opravljajo vsi gospodarski subjekti pod enakimi pogoji kot doslej po ZGO-1. Po preteku prehodnega obdobja pa ZAID določa nekatera strožja pravila glede oblik delovanja. Skladno s 5. členom v povezavi s 14. členom ZAID bo lahko pooblaščen arhitekt opravljal dejavnost kot samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost (samostojni kulturni delavec), če bo opravljal dejavnost za polni delovni čas. V posebnih primerih v skladu zakonom, ki ureja delovna razmerja, bo lahko to dejavnost opravljal tudi za krajši delovni čas.

4. Kdo lahko izdeluje strokovne podlage za prostorsko načrtovanje (obvezne in neobvezne) in kako je s pogoji ter registracijo za to vrsto dela?

ZAID v 4. členu navaja, kaj so poklicne naloge pooblaščenih arhitektov in inženirjev. Pri tem je pomembno, da zakon opredeljuje le vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov, ne pa tudi izdelave strokovnih podlag. Je pa potrebno pri vodenju in izdelavi prostorskih izvedbenih aktov, kot tudi izdelavi posameznih obveznih in neobveznih strokovnih podlag, glede na njihovo vsebino upoštevati 4. člen ZAID, ki vsakemu poklicnemu profilu določa področje dela.

5. Ali mora postopek lokacijske preveritve voditi občinski urbanist? To ni usklajeno s prehodnim obdobjem, ki določa, do kdaj je treba zaposliti občinskega urbanista.

Da, občinski urbanist pregleda ustreznost elaborata lokacijske preveritve. Občinam se priporoča, da ne glede na prehodno obdobje čim prej zaposlijo osebo, ki izpolnjuje pogoje za občinskega urbanista, ali zagotovijo njegovo sodelovanje na drugi pogodbeni podlagi. Možno je imenovanje skupnega občinskega urbanista za več občin. Prehodno obdobje za imenovanje občinskega urbanista se izteče s 1.6.2020. V kolikor občina takšne osebe v prehodnem obdobju nima, ne more izvajati postopkov lokacijske preveritve.

6. Ali mora biti tisti, ki je že sedaj zaposlen na občini, imenovan kot "občinski urbanist"? Ali je treba v sistemizaciji delovnih mest predpisani pogoji za občinskega urbanista posebej opredeliti, ali za izpolnitev predpisanega pogoja zadošča, da so v ekipi tudi nekateri zaposleni (vodje, na drugih delovnih mestih), ki imajo licenco?

ZUreP-2 neposredno ne posega v sistemizacijo delovnih mest (katalog delovnih mest) pri občinskih ali medobčinskih upravah, saj je to v pristojnosti vodstva občin in predpisov s področja lokalne samouprave ter javnih uslužbencev. Določa zgolj obveznost, da občina zagotovi sodelovanje vsaj enega občinskega urbanista najkasneje do 1.6.2020, bodisi preko redne zaposlitve ali preko druge vrste pogodbenega sodelovanja. Do tega datuma naj bi torej občina imela na razpolago ustrezen strokovni kader za opravljanje nalog v zvezi z lokacijsko preveritvijo, koordinacijo postopkov priprave prostorskih aktov, in drugo.

Ker ZUreP-2 ne omejuje števila občinskih urbanistov in ker je z vidika občine smiselno opredeliti odgovornost zaposlenih javnih uslužbencev za opravljanje določenih nalog, bi bilo po našem mnenju ustrezno obstoječo sistemizacijo delovnih mest dopolniti na način, da se posameznim delovnim mestom doda opis nalog občinskega urbanista po ZUreP-2 (vseh ali zgolj posameznih), če posamezniki, ki delovna mesta zasedajo, že sedaj izpolnjujejo pogoje za občinskega urbanista. V kolikor teh pogojev ne izpolnjuje nihče, pa bo potrebno sistemizirati bodisi novo delovno mesto ali pa skleniti kakšno drugo pogodbo s posameznikom, ki lahko opravlja naloge občinskega urbanista. Občinski urbanisti, ki so zaposleni v občinski upravi in opravljajo delo urbanista zgolj za namene izvajanja javnih pooblastil za to občino kot delodajalca, ne potrebujejo sklenitve zavarovanja za škodo, saj ne nastopajo na trgu storitev. Potrebujejo pa aktivno licenco pri ZAPS.

7. Ali lahko opravljanje določenih občinskih nalog urejanja prostora (priprava mnenj o skladnosti s prostorskim aktom, priprava projektnih pogojev, priprava smernic in mnenj v postopkih priprave DPN, priprava potrdil o spremembi meje parcele, itd) opravlja samo občinski urbanist ali tudi kdo drug?

ZUreP-2 ne določa, kdo pripravlja smernice, mnenja, projektne pogoje in druge dokumente s področja urejanja prostora. To pomeni, da gre za odločitev občine in stvar njene notranje sistemizacije, kdo bo opravljal te naloge. ZUreP-2 določa zgolj, da občinski urbanist zagotovi

strokovnost in zakonitost opravljanja nalog urejanja prostora, da skrbi za celotno politiko prostora občine, da koordinira pripravo prostorskih aktov ter da izvaja naloge pri lokacijskih preveritvah. ZUreP-2 občinskemu urbanistu ne prepoveduje izdelave občinskih izvedbenih aktov (OPN, OPPN, Odlok o urejanju podobe naselij in krajine) v občini, za katero opravlja naloge občinskega urbanista, kot je to veljalo do sedaj. V primeru morebitnega konflikta interesov pa ne more sodelovati v postopku lokacijske preveritve.

Ostalo

8. Kdaj bodo sprejeti podzakonski predpisi, ki so nujni za nemoteno izvajanje določb ZUreP-2?

Podzakonski predpisi po ZUreP-2 so v pripravi. Izvajanje ZUreP-2 zaradi morebitne zamude pri sprejemu podzakonskih predpisov bo vseeno mogoče, saj se še vedno uporabljajo »stari« predpisi glede priprave OPN in OPPN, v kolikor niso v nasprotju z ZUreP-2. Za spremembe namenske rabe z OPPN velja prehodna določba 282. člena ZUreP-2.

Sprejet pa je Pravilnik o elaboratu ekonomike Uradni list RS, št. 45/19), ki določa vsebino in obliko strokovne podlage elaborata ekonomike.

2. Prostorski akti na lokalni ravni

9. ZUreP-2 (109. člen) določa možnost predpisovanja takse za obravnavanje tistih zasebnih potreb, ki predstavljajo pobudo za spremembo osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora. Kako ravnati v primerih, ko se bo pobuda nanašala na ureditev v OPPN, če zakon govori za primere v OPN?

Taksa za obravnavo pobud glede spremembe namenske rabe se lahko uporablja tudi za sprememb namenske rabe z OPPN pod pogoji iz 117. člena ZUreP-2. Člen je namreč umeščen med postopkovne določbe OPN, ki se smiselno uporabljajo tudi za OPPN. Odločitev, kakšna bo višina takse za posamezno pobudo, ali pa bo občina zaračunavala kar pavšalni znesek, pa je v pristojnosti občine.

10. Ali lahko občina v postopku sprememb in dopolnitev OPN, ki jih je začela pred uporabo ZUreP-2, določi takso za obravnavanje zasebnih pobud po 109. členu ZUreP-2?

ZUreP-2 v 109. členu predpisuje, da občina obveznost in višino takse za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora določi v odloku. Vsekakor je potrebno upoštevati morebitne občinsko predpisane obveznosti za postopek sprejemanja odlokov, še posebej zaradi vključevanja javnosti.

Če bo vsebina urejena v prostorskem aktu, bo vsako spreminjanje določil podvrženo postopkovnim zahtevam priprave prostorskega akta. Bolj enostavno je, če se sprejme navaden občinski odlok.

11. Kako zagotoviti izvajanje določb 113. člena ZUreP-2, ki predvidevajo zelo širok nabor oseb, ki naj bi za potrebe seznanitve javnosti podale izjave zaradi lastninskih, sorodstvenih in poslovnih povezav z vsebino OPN/OPPN?

113. člen ZUreP-2 se nanaša na vse osebe, ki neposredno ali posredno izvršujejo občinsko pristojnost priprave in sprejema OPN. To pomeni, da bodo k podaji izjave nedvomno zavezani občinski svetniki,

župan, občinski urbanist in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta. Določitev vseh oseb je odvisna od notranje sistematizacije dela v občinski upravi in statutarnih določil glede faz priprave prostorskega akta. Ministrstvo za okolje in prostor je v sodelovanju s Komisijo za preprečevanje korupcije pripravilo obrazec izjave, ki ga lahko občine uporabijo za izvajanje te določbe.

Obrazec je dostopen na naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/b324530689/nasprotje_interesov_obrazec.doc

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/ff27570d19/nasprotje_interesov_mnenje_informacijskega_pooblastenca.pdf

12. Spremembe namenske rabe z OPPN naj bi se na podlagi sedmega odstavka 117. člena ZUreP-2 vnesle v OPN po postopku, ki je določen za njegovo revizijo, čeprav te zakon ne ureja. Kakšen postopek se torej uporablja?

V 117. členu ZUreP-2 je res sklic na revizijo, ki po ZUreP-2 ni mogoča, zato se uporablja določba pete alineje prvega odstavka 124. člena ZUreP-2, ki jasno določa, da se v kratkem postopku sprememb in dopolnitev izvede uskladitev OPN z OPPN zaradi sprememb namenske rabe prostora.

13. Ali je pri pripravi izhodišč za izdelavo OPPN treba izvesti javne delavnice, če so usmeritve za izdelavo OPPN določene v OPN, vendar pa zanje niso bile izvedene javne delavnice v okviru postopka OPN?

Javnih delavnic v tem primeru ni treba izvajati, če so usmeritve iz OPN za pripravo OPPN tako podrobne, da ne terjajo nove priprave izhodišč. Šteje se namreč, da so bila posvetovanja z javnostjo primerno opravljena v fazi priprave izhodišč za OPN in nato obravnave osnutka OPN.

14. Kateri so relevantni nosilci urejanja prostora, ki se jih vključi v postopek priprave OPPN?

Nabor nosilcev je predmet vsakega postopka priprave prostorskega akta posebej. ZUreP-2 opredeljuje vse nosilce, tako državne kot lokalne, a v postopek se pozove le tiste nosilce urejanja prostora, ki jih načrtovana ureditev ali pa njena lokacija zadeva.

15. Kako v sklopu priprave OPPN pripraviti elaborat ekonomike?

Elaborat ekonomike je nova, obvezna strokovna podlaga, ki se pripravlja za OPN in OPPN, z namenom preverjanja ekonomičnosti načrtovanih prostorskih ureditev. Vsebinsko elaborata ekonomike bo podrobneje določa Pravilnik o elaboratu ekonomike Uradni list RS, št. 45/19).

V sklopu priprave OPPN je potrebno preveriti oceno investicij, določiti vire financiranja ter etapnost za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ter oceniti investicije in določiti vire financiranja ter etapnost zagotavljanja družbene infrastrukture.

Če je bil sklep o začetku priprave OPPN sprejet po 1. 6. 2018, je treba pripraviti elaborat ekonomike v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike.

16. Kakšna naj bo vsebina OPN, ki se je začel s sklepom pred 1.6.2018, vendar se bo kot osnutek za prva mnenja nosilec posredoval šele po 1.6.2018. Ali so strateški deli OPN v takšnem osnutku po 1.6.2018 še potrebni?

Postopek priprave OPN, ki je bil začel pred 1. junijem 2018, se dokonča po določbah ZPNačrt, z možnostjo (torej fakultativno) uporabe nekaterih novosti ZUreP-2. Glede občinskega prostorskega plana oziroma strateškega dela OPN pa zakon določa, da dejansko ni obvezen, a se te določbe začnejo uporabljati šele s sprejemom oziroma uveljavitvijo regionalnega prostorskega plana (tretji odstavek 75. člena in drugi odstavek 275. člena ZUreP-2). Če postopek v teku že vsebuje tudi strateški del OPN oziroma njegove spremembe, naj se nadaljuje skupaj z njimi.

17. Ali se lahko lokacijski načrt, sprejet na podlagi ZUreP-1, spreminja in dopolnjuje po ZPNačrt?

Ti lokacijski načrti so tudi po uveljavitvi ZUreP-2 ostali v veljavi in če bi se začeli spreminjati po 1. juniju 2018, se morajo za te postopke uporabljati določbe ZUreP-2, ki urejajo pripravo OPPN. Pred začetkom uporabe ZUreP-2 (1. junij 2018) pa se je še vedno v celoti uporabljal ZPNačrt in se je zato za spremembe teh aktov lahko uporabljal le ZPNačrt (določbe, ki urejajo postopek OPPN), kar je izhajalo tudi iz tretjega odstavka 97. člena ZPNačrt.

18. Ali se lahko spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta pripravijo kar na občini, brez zunanjih izdelovalcev?

Postopek priprave prostorskega akta, torej tudi njegovih sprememb in dopolnitev, mora voditi odgovorni vodja izdelave tega akta, ki je lahko oseba, ki za to izpolnjuje pogoje po določbah ZAID. Ker izdelovalec prostorskega akta ni reguliran poklic, je posledično vseeno, ali je izdelovalec občina ali pa tržni subjekt. Pomembno je zgolj to, da ta izdelovalec imenuje odgovornega vodjo izdelave in da je to oseba, ki izpolnjuje pogoje zanj.

19. Kaj velja, če so v OPN opredeljeni objekti v skladu s prej veljavno Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013, 24/2013 in št. 26/2013), če je bila sprejeta nova Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018)?

Sklicevanje na predmetno uredbo v prostorskih aktih je problematično in ga posledično odsvetujemo. Če je v OPN na to uredbo narejen neposreden sklic (torej s polnim imenom in datumom objave), to od 1. junija 2018 pravzaprav pomeni sklic na razveljavljen predpis. Situacija je nekoliko boljša, če se sklic glasi nekako v smislu »na podlagi predpisov, ki urejajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje«. V takem primeru je to t.i. drseči sklic in se OPN posledično sklicuje na vsakokratno veljaven predpis o razvrščanju objektov glede na zahtevnost. Drseč sklic pomeni, da OPN-ja ni potrebno spreminjati, saj je usklajen z državnim predpisom, a to po drugi strani pomeni, da vsebino občinskega urbanizma kroji trenutno veljaven državni predpis. Predvsem je pri tem sklicevanju ključno naslednje: uredba govori o razvrščanju objektov glede na njihovo konstrukcijsko zahtevnost in je del gradbenega-pravnega korpusa, ni pa namenjena urbanistični regulaciji. V prostorskem aktu je treba torej navesti, katere vrste oziroma velikost objektov občina dopušča. Kakšni so ti objekti po zahtevnosti nima zveze z njihovo dopustnostjo, temveč z obveznostjo in načinom dovoljevanja (torej ali je gradbeno dovoljenje zanje sploh potrebno, kakšna dokumentacija se v tem primeru predloži, po kakšnem postopku organ vodi izdajo gradbenega dovoljenja).

20. Ali se smatra gradnja enostavnega objekta v nasprotju z naravovarstvenim soglasjem kot neskladnost z OPN, če je takšna obveznost zapisana kot prostorski izvedbeni pogoj? V čigavi inšpekcijski pristojnosti je takšna zadeva?

Obveznost pridobivanja naravovarstvenega soglasja in ostalih sektorskih soglasij je vedno predpisana v sektorskih predpisih. Tudi če prostorski akt to obveznost povzame kot nek splošen prostorski izvedbeni pogoj, s tem ne pride do prenosa pristojnosti inšpekcijskega nadzora, saj gre le za neke vrste opozorilo na sektorske predpise. Vsakršno drugačno določanje obveznosti izdaje naravovarstvenega soglasja v prostorskem aktu bi namreč pomenilo, da je prostorski akt nezakonit, ker mu Zakon o ohranjanju narave ne daje pooblastila za takšno ravnanje. Povzemanje zakonskih zahtev z drugih področij v OPN ne pomeni, da je ta zahteva sedaj postala pravno relevanten del OPN, glede katerega se ugotavlja skladnost. Izjema bi veljala za področje kulturne dediščine, kjer že sam 28. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine določa, da lahko obveznost pridobitve kulturnovarstvenega soglasja določi tudi zgolj prostorski akt in ne nujno akt o zavarovanju.

Gradnja enostavnega objekta brez naravovarstvenega soglasja torej ni v pristojnosti občinskega inšpektorja v skladu z 2. odstavkom 8. člena GZ, saj ne gre za nelegalen objekt, ampak je v pristojnosti inšpektorja, pristojnega za ohranjanje narave.

21. Ali lahko pobuda investitorja za pripravo OPPN nadomesti izhodišča po 108. členu ZUreP-2?

Izhodišča za pripravo OPPN se v skladu z drugim odstavkom 118. člena ZUreP-2 pripravijo v primeru, če OPPN v OPN ni vnaprej predviden ali če usmeritve zanj v OPN niso dovolj podrobne. Ker sprememba OPPN v OPN verjetno ni vnaprej predvidena oz. ni skladna z usmeritvami iz OPN, potem naj pobuda investitorja vsebuje vse elemente izhodišč iz 108. člena ZUreP-2. Nenazadnje je to nujno za uspešno sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih. Pri tem naj se navede, da vsebuje pobuda poleg vsebine iz 3. odstavka 118. člena ZUreP-2 tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2. Na ta način ni potrebno pripraviti izhodišč kot nekega posebnega dokumenta, saj se pobuda lahko šteje za izhodišča.

22. Kakšna je možnost uporabe kratkega postopka za spremembe in dopolnitve OPPN?

Kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN se lahko uporablja zgolj pod pogoji iz 124. člena ZUreP-2, torej v primeru očitnih pisnih ali tehničnih napak ali zaradi povzemanja določb iz drugih sprejetih predpisov oziroma odločb (sorodni predpisi, DPN, upravne odločbe, itd.). Ta postopek ni namenjen kreiranju drugačnih oziroma novih prostorskih izvedbenih pogojev, ki bi bili prilagojeni konkretni investiciji. V takšnih primerih je treba uporabiti običajen postopek sprememb in dopolnitev OPPN, lahko pa za manjša odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev občina poda investitorju odpustek tudi v postopku lokacijske preveritve po 129. členu ZUreP-2, če so za to izpolnjeni pogoji.

Postopek sprememb in dopolnitev OPPN se izvede ob smiselni uporabi postopkovnih določb, ki veljajo za OPN. To pomeni izpolnitev vseh glavnih procesnih dejanj, vsaj dokler ni sprejet ustrezen podzakonski akt, ki bi natančneje določil pomen »smiselne uporabe«.

Glede objave OPPN v prostorskem informacijskem sistemu pa še pojasnjujemo, da se ob vsakem postopku sprememb in dopolnitev OPPN takemu aktu dodeli identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu. Če je občina že sprejela sklep o začetku postopka se ga skupaj z razpoložljivim gradivom pošlje na MOP, kjer se evidentira, dodeli identifikacijska številka in o tem obvesti občino. Tehnična skladnost OPPN se v skladu s prehodno določbo četrtega odstavka 289.

člena ZUreP-2 do vzpostavitve ustreznih informacijskih rešitev zaenkrat na MOP še ne bo preverjala. Prav tako se javne objave gradiv glede OPPN zaenkrat objavljajo na spletnih straneh pripravljavca in ne v prostorskem informacijskem sistemu.

23. Katere nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), občina pozove, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje, ki je podlaga za odločitev ministrstva o obveznosti izvedbe CPVO?

Obveznost izvedbe CPVO za prostorske akte se z uveljavitvijo ZUreP-2 ni v ničemer spremenila, saj še vedno ostaja veljaven 40. člen ZVO-1, ki predpisuje obveznost CPVO za pripravo plana ali njegovih sprememb, če bi izvedba tega plana ali njegovih sprememb lahko pomembno vplivala na okolje. Odločitev o obveznosti izvedbe CPVO sprejme ministrstvo, pristojno za okolje na podlagi pridobljenih mnenj. Občina sama za takšno odločitev ni pristojna.

Seznam državnih nosilcev urejanja prostora, kateri podajo svoja mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje, je naslednji:

- Ministrstvo za kulturo,
- Zavod RS za varstvo narave,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za zdravje,
- Direkcija RS za vode,
- Zavod za gozdove.

24. Ali je potrebno pridobiti okoljevarstveno soglasje in izvesti postopek presoje vplivov na okolje za stanovanjsko sosesko, za katero je bil sprejet OPPN in že izveden postopek celovite presoje vplivov na okolje?

Presoja vplivov na okolje (PVO) in celovita presoja vplivov na okolje (CPVO) sta dve različni okoljski presoji, pri čemer je prva namenjena presoji posameznih posegov v okolje (npr. posameznih stavb), druga pa strateški okoljski presoji več nameravanih posegov ali razmestitve dejavnosti v prostoru (npr. načrtovanih v OPN ali OPPN). Če je bila izvedena CPVO to ne pomeni, da sedaj ni potrebno izvesti PVO in pridobiti okoljevarstvenega soglasja – večkrat je ravno obratno. Torej če je na določenem območju načrtovan objekt, ki po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presajo vplivov na okolje, spada med obvezen PVO objekt, to pomeni da je treba tudi na planski ravni za celoto izvesti CPVO postopek.

Je pa sedaj novost v tem, da se za PVO objekte izvede integralni postopek po GZ – torej postopek, v katerem je združeno pridobivanje gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja. S to združitvijo dveh postopkov v enega se je želelo optimizirati postopke pridobivanja dovoljenj in olajšati investitorju usklajevanje ter pripravo dokumentacije. Integralni postopek se sedaj vodi na MOP, predhodni postopek (torej odločitev o tem, ali je potrebno izvesti PVO ali ne) pa ostaja še vedno v pristojnosti ARSO.

25. Ali je po petem odstavku 110. člena ZUreP-2 pridobitev konkretnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora obvezna ali opsijska?

Skladno z 38. točko 3. člena ZUreP-2 se konkretne smernice izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, kadar ta presodi, da mu splošne smernice ne zadoščajo ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja. Torej, če pripravljavec prostorskega akta presodi, da potrebuje konkretne smernice, ji zaprosi pri nosilcih urejanja prostora, ti pa so jih dolžni izdati.

26. Kako se izvaja postopek sprejema OPN in OPPN do sprejema posebnega podzakonskega akta?

Glede na določilo 123. člena ZUreP-2 se spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta (OPN) pripravljajo po postopku za njegovo pripravo in sprejem. Za izdelavo OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejema OPN (119. člen ZUreP-2). Do sprejema novega podzakonskega akta se postopek izpelje skladno z zakonskimi določili in smiselno uporabo Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega (podrobnega) prostorskega načrta.

27. Ali je potrebno po 108. členu ZUreP-2 pri pripravi sprememb in dopolnitev OPN, ki se nanašajo le na manjši del veljavnega prostorskega akta, obvezna pripraviti izhodišča za spremembe in dopolnitve OPN?

Skladno z ZUreP-2 je potrebno pri vsaki spremembi in dopolnitvi OPN pripraviti izhodišča, ki se pripravijo v obsegu predlaganih sprememb. Pri tem se k sodelovanju povabi tudi nosilce urejanja prostora in javnost, ki se prav tako izrečejo le o predlaganih spremembah.

28. Ali in kako se pripravljajo izhodišča za OPPN v vmesnem obdobju do sprejema novih podzakonskih aktov?

Izhodišča za OPPN se pripravljajo samo v primeru, če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso dovolj natančne ali celovite - torej tudi v primeru, ko priprava OPPN ni bila vnaprej predvidena z OPN. OPPN je prostorski akt občine in tudi če se pripravlja na pobudo investitorja, odločitve še vedno ostajajo v domeni občine oziroma medsebojnega dogovora o obveznostih med občino in investitorjem. Če je pobuda investitorja neprimerna za občino, se seveda občina do tega lahko opredeli in investitorja pozove k spremembi. Te aktivnosti se lahko dogovorijo v pogodbi, npr. v kolikšnem času je potrebno dopolniti pobudo ali kasnejši osnutek prostorskega akta in na kakšen način. Kaj naj vsebuje pobuda investitorja, je določeno v tretjem odstavku 118. člena ZUreP-2. Če OPPN ni predviden z usmeritvami v OPN, se morajo na podlagi pobude vseeno pripraviti še izhodišča - ali pa se pobuda primerno dopolni z navedbo investicij v komunalno opremo in roki za izvedbo, s čimer se vsebinsko izenači z izhodišči. Ker je pri pripravi izhodišč za OPPN potrebno vključevati javnost (kot pri OPN), se v tem primeru tudi v obravnavo pobude vključi javnost.

29. Ali se lahko na območju veljavnega zazidalnega načrta za potrebe drugačne komunalne in cestne infrastrukture ter spremembo namenske rabe posamičnih objektov uporabi 124. člen ZUreP-2 (kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN), ki se smiselno uporablja tudi za OPPN?

Kratek postopek sprememb in dopolnitev iz 124. člena ZUreP-2 se smiselno uporablja tudi za spremembe OPPN, ki ne predstavljajo novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč za odpravo napak, uskladitev s spremenjenimi geodetskimi podlagami, uskladitev OPPN z zahtevami, podanimi v postopku nadzora zakonitosti in pa posodobitev OPPN s spremembami, ko so nastale po drugih aktih.

Kratek postopek ni možno uporabiti, če bi le ta terjala vsebinske spremembe, kar bi posledično vplivalo na vključitev nosilcev urejanja prostora ali pa izvedbo celovite presoje vplivov na okolje.

Spremembe prostorskih izvedbenih pogojev z vidika vplivov na prostor, zahtevnosti strokovnega dela in interesa javnosti, zahteva strokovno delo, za to se ne more uporabiti kratek postopek po 124. členu ZUreP-2, pač pa se uporabi postopek po 123. členu ZUreP-2 (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega izvedbenega akta).

30. Kakšne so možnosti za popravek območja urejanja - meje že sprejetega ureditvenega načrta?

Skladno s 301. členom ZUreP-2 se do uveljavitve podzakonskega akta, ki bo urejal OPPN, še vedno uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07). Ta v svojem 4. členu dopušča odstopanja meje območja OPPN od meje enote urejanja prostora, kot je določena v OPN, če so odstopanja skladna z določbami tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika, da se izkaže investicijski interes in da ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali če so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Popravek meje območja urejanja je tako dopusten, v kolikor se upošteva veljavni pravilnik in občinski prostorski akt.

31. Ali je glede na določila drugega odstavka 278. člena ZUreP-2 v postopku sprememb in dopolnitev OPN potrebno spreminjati tudi strateški del OPN (torej OPP)?

278. člen ZUreP-2 določa, da morajo občine ob prvih spremembah in dopolnitvah OPN določiti tudi ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij. Torej je treba v vse postopke sprememb in dopolnitev OPN, ki so bili začeti po 1.6.2018, zajeti tudi določanje teh območij. Ker se območje za dolgoročni razvoj okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu (četrti odstavek 28. člena ZUreP-2), je torej posledično potrebno poseči tudi v strateški del OPN (ki po določilih ZUreP-2 šteje za OPP), da se lahko določi območje za dolgoročni razvoj naselja.

32. S katerim aktom naj se opredeli inšpekcijski nadzor, če občina že ima določena pravila in pogoje glede dopustnosti posegov v prostor v prostorskem aktu (konkretno oglaševalnih površin), nima pa opredeljenega nadzora?

Uvodoma pojasnjujemo, da je temu namenjen odlok o urejanju podobe naselij in krajin, kot ga ZUreP-2 določa v 120. členu. Gre za opcijski prostorski akt občine, ki je namenjen varovanju podobe naselja in določanju pravil in pogojev glede rabe javnih in zasebnih površin. Sprejema se po postopku, kot je predviden za OPN. Določanje pogojev za postavitve oglaševalskih panojev je tako lahko bodisi predmet novega odloka o urejanju podobe naselij in krajine, bodisi OPN ali OPPN.

Inšpekcijski nadzor nad določbami prostorskih aktov v ZUreP-2 ni določen kot njihova obvezna vsebina, niti ni bila to njihova obvezna vsebina po predhodnih predpisih. Glede na navedeno se lahko po našem mnenju pristojnost občinske inšpekcije in prekrški opredelijo bodisi v samem prostorskem aktu, lahko pa tudi v samostojnem splošnem pravnem aktu občine (torej navadnem občinskem odloku). Pomembno je, da so pravila o obveznem ravnanju glede oglaševalskih objektov (kje lahko stojijo, koliko jih je, ali je potrebno morebitno dovoljenje občine, ali se plača taksa) določena s prostorskim aktom, ki je pripravljen ob sodelovanju nosilcev urejanja prostora in javnosti ter podvržen morebitni celoviti presoji vplivov na okolje. Medtem ko je po našem mnenju nadzor nad

temi že opredeljenimi pravili lahko določen tudi v navadnem občinskem odloku, če se ta javno razgrne.

33. Kdo je pristojen za nadzor nad občinskimi prostorskimi akti?

ZGO-1 je določal pristojnost nadzora nad vsemi objekti za državno inšpekcijo. Po GZ pa se to deli. Objekti z gradbenim dovoljenjem ostanejo v pristojnosti državne inšpekcije, objekti brez gradbenega dovoljenja pa na podlagi GZ sodijo pod pristojnost občinske inšpekcije. Občinska inšpekcija je pristojna tudi za izvajanje nadzora nad novimi odloki o urejanju podobe naselij in krajine. MOP (kot vsa ostala ministrstva) je pristojno za izvajanje nadzora v relaciji do prostorskih aktov samo v svojstvu nadzora zakonitosti akta samega, ne pa izvajanja tega akta skozi gradnje in druge posege v prostor.

34. Kaj bodo obvezne strokovne podlage pri pripravi OPN in kakšen bo postopek določanja trajno varovanih kmetijskih zemljišč (TVKZ) skozi OPN-je. Ali res velja, da v kolikor je pred 1.6.2018 sprejet sklep o začetku postopka sprememb in dopolnitev OPN, da obvezne strokovne podlage vključno s TVKZ niso potrebne?

Kot obvezne strokovne podlage za pripravo OPN ZUreP-2 predvideva urbanistično zasnovo in elaborat ekonomike, v nekaterih primerih pa tudi krajinsko zasnovo. Vse druge strokovne podlage, ki so potrebne za izdelavo OPN, se bodo določile glede na zahtevnost obravnavane tematike in bodo navedene v sklepu o pripravi OPN. O obsegu in vsebini strokovnih podlag se imajo možnost izreči tudi nosilci urejanja prostora.

Strokovne podlage za določanje TVKZ opredeljuje Pravilnik o podrobnejših pogojih za določitev predloga območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč ter o podrobnejši vsebini strokovnih podlag s področja kmetijstva (Uradni list RS, št. 55/17). Gre namreč za posebno strokovno podlago s področja kmetijstva, ki mora biti izdelana v skladu z določbo 3c. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, če se želi v OPN določiti TVKZ.

Če je pred 1.6.2018 sprejet sklep o začetku postopka sprememb in dopolnitev OPN, potem se po prehodni določbi 273. člena ZUreP-2 postopek izpelje po starem (torej po ZPNačrt) in členu ZUreP-2 o obveznih strokovnih podlagah niso pravno zavezujoči. Strokovne podlage za določitev TVKZ pa določajo predpisi s področja kmetijskih zemljišč, torej zanje prehodna določba ZUreP-2 ne velja.

35. V 3. odstavku 120. člena ZUreP-2 je predvideno, da se lahko vsebina odloka o urejanju podobe naselij in krajine uredi tudi z OPN ali OPPN. Ali je možno določeno vsebino, ki je urejena v tem odloku, spreminjati s kasnejšim OPPN in obratno, če bi z OPPN določene pogoje spremenili s kasnejšim odlokom?

ZUreP-2 izrecno ne ureja te situacije, vendar bi zaradi večje pravne varnosti in jasnosti določb svetovali, da se materija enega predpisa ne spreminja z drugim predpisom. Torej če se občina odloči nekaj urejati v odloku o urejanju podobe naselij in krajine, naj spremembe vključi v ta odlok in ne v druge prostorske akte. Izjema je predvidena za razmerje OPN/OPP, zaradi česar bi se po analogiji iz podobnih razlogov lahko utemeljila tudi sprememba odloka o urejanju podobe naselij in krajine s kasnejšim OPPN. Odlok o urejanju podobe naselij in krajine ima namreč po hierarhiji prostorskih aktov podobno vlogo kot OPPN (5. odstavek 49. člena ZUreP-2).

V odloku o urejanju podobe naselij in krajine se lahko smiselno uredijo tudi vsebine, ki so predvidene z 2. odstavkom 9. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (določanje pogojev in načinov javne, posebne in podrejene rabe objektov in naprav, namenjenih za izvrševanje lokalnih gospodarskih javnih služb).

36. Ali se bodo spreminjali podzakonski akti po ZUreP-2? Kako bo z vprašanjem razmerja med OPPN in OPN?

Novi podzakonski predpisi po ZUreP-2 so v pripravi. Pravilnik o OPN oz. OPPN bo naslovil tudi vprašanja razmerja med OPN in OPPN. Sodna praksa je zavzela stališče, da OPPN ne določa samostojnih rešitev za določeno območje znotraj OPN, temveč ga je treba brati in uporabljati skupaj z OPN. ZUreP-2 po novem daje pravno podlago, da lahko OPPN tudi drugače določi izvedbeno regulacijo prostora, če so izpolnjeni pogoji iz 5. odstavka 117. člena ZUreP-2. Usmeritve in pogoji, ki so podani v OPN in veljajo za pripravo OPPN, se morajo pri pripravi OPPN upoštevati (razen za primer OPPN iz 5. odstavka 117. člena ZUreP-2). V OPPN se torej upoštevajo usmeritve in pogoji, ki so za obravnavano enoto urejanja prostora določeni v OPN. Na območju sprejetih OPPN pa veljajo splošna določila OPN le v primeru, če tako izrecno določa OPPN.

37. Katere prostorske akte lahko občina pripravlja sama? Ali za občino velja zavarovanje odgovornosti za škodo, če sama izdeluje OPN?

Občina lahko sama pripravlja in izdeluje vse prostorske akte, če zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov v skladu s 43. členom ZUreP-2. Pri tem mora za prostorske izvedbene akte (OPN, OPPN, Odlok o urejanju podobe naselij in krajine) imenovati tudi odgovornega vodjo izdelave, ki je pooblaščen prostorski načrtovalec.

Za občino obveznost zavarovanja odgovornosti za škodo ne velja, če ima zaposleno osebo, ki deluje v imenu in za račun občine. Zavarovanje odgovornosti skladno s 15. členom Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti se namreč zahteva samo za gospodarske subjekte, ki opravljajo arhitekturno in inženirsko dejavnost, kar pa občina ni. Če pa bi občinski urbanist ustanovil svoj gospodarski subjekt z isto dejavnostjo na trgu ali se v takšnem gospodarskem subjektu zaposlil, bi moral ob spremembi statusa v imeniku dokazati tudi, da ima urejeno zavarovanje odgovornosti.

38. Kdaj se po prehodnih določbah šteje, da je postopek priprave prostorskega akta začet? Če je sprejet sklep o začetku priprave?

Da. Če je že sprejet sklep o začetku priprave prostorskega akta, se je postopek priprave začel in se konča po stari ureditvi.

Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element. Pregled naključno izbranih sklepov za različne prostorske akte večjega števila občin kaže, da se po pravilu pojavlja določilo o objavi v uradnem glasilu in začetku veljavnosti sklepa praviloma naslednji dan po taki objavi, v nekaterih primerih pa tudi z daljšim uveljavitvenim rokom.

39. Ali lahko občina zaračuna takso tudi za pobude za spremembe namenske rabe prostora, ki so že vložene? Ali se lahko taksa zaračuna tudi za spremembe namenske rabe, kot je določena v OPPN? Ali lahko občina sprejme odlok o določitvi takse za pobude tudi če še nima sprejetega OPN?

Občina lahko na podlagi 109. člena ZUreP-2 zaračuna takso za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora. To lahko stori šele po tem, ko sprejme odlok, s katerim uredi višino takse, ki lahko znaša med 50 in 300 eur za posamezno pobudo. Pri tem so kot možna merila zapisane spremembe osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, pravni režimi in potreba po

celoviti presoji vplivov na okolje. Ta merila so opcijska in predvidevajo neko stopnjo zahtevnosti postopka obravnave, lahko pa se občina odloči tudi za pavšalen znesek ali za kombinacijo pavšalnega zneska in nekega variabilnega dela, ki se poračuna naknadno, ko je znana zahtevnost postopka obravnave pobude. Vsekakor bi bilo zaračunavanje pavšalnega zneska najbolj enostavno. Lahko pa se taksa sploh ne pobira. Taksa je sicer vezana samo na spremembo namenske rabe (osnovne ali podrobne, če je ta določena v OPN ali v OPPN), ne pa tudi na spremembo drugih prostorskih izvedbenih pogojev.

Ali in v kakšni višini ter od kdaj bo občina predpisala obveznost plačevanja takse, je torej prepuščeno sami občini in njeni ureditvi, pri čemer pred 1.6.2018 tega ne more uveljaviti.

Taksa za obravnavo pobud glede spremembe namenske rabe se lahko uporablja tudi za spremembe namenske rabe, ki so določene v OPPN. Člen je namreč umeščen med postopkovne določbe OPN, ki se smiselno uporabljajo tudi za OPPN.

Sprejem odloka o taksiranju pobud ni vezan na obstoj OPN. Pravzaprav je smiselno, da se ga sprejme pred pripravo in sprejemom OPN, saj bo tako občina imela podlago za taksiranje pobud, ki se bodo pojavile v tem postopku.

40. Katere nosilce urejanja prostora so občine dolžne pritegniti v postopek priprave prostorskega akta?

Pripravljalci prostorskih aktov so glede na načrtovane prostorske ureditve in glede na načrtovane lokacije dolžni vključiti vse relevantne nosilce, tako državne, kot lokalne. O seznamu sodelujočih nosilcev urejanja prostora odloča pripravljavec prostorskega akta. Pozove se tiste, ki so za konkretno prostorsko ureditev ali prostorski akt relevantni.

41. Kako je s pravnim varstvom po 58. členu ZUreP-2? Ali se lahko upravni spor sproži tudi zoper prostorske akte, ki so bili sprejeti pred 1.6.2018?

ZUreP-2 se začne uporabljati s 1.6.2018 in prostorski izvedbeni akti, sprejeti in uveljavljeni po tem datumu, bodo nedvomno imeli možnost sodne preverbe na Upravnem sodišču v RS, če bodo vloženi v roku 3 mesecev od uveljavitve takšnega prostorskega akta.

Zoper prostorske izvedbene akte, ki bodo uveljavljeni pred začetkom uporabe ZUreP-2, pa za njih s 1.6.2018 še ne bo potekel trimesečni rok za sprožitev upravnega spora, prav tako obstaja možnost sprožitve upravnega spora. Gre torej za akte, ki bodo teoretično uveljavljeni v času od 1.3.2018 do 1.6.2018, ki bi z dnem začetka uporabe ZUreP-2 po prehodnih določbah bili ustrezno prevedeni v nove vrste prostorskih izvedbenih aktov. Npr. izvedbeni del OPN bo s 1.6.2018 štel za OPN po novem ZUreP-2, s tem dnem pa je omogočeno tudi sodno varstvo po 58. členu ZUreP-2. Posebna prehodna določba za začetek uporabe sodnega varstva namreč ne obstaja, prav tako pa določbe 58. člena ZUreP-2 niso zamejene zgolj na nove prostorske izvedbene akte. Končno stališče o tej zadevi bo zavzelo Upravno sodišče RS s svojo sodno prakso.

42. Ali je grafičen del OPN ali OPPN varovan kot avtorsko delo?

Glede na 9. člen Zakona o avtorski in sorodnih pravicah uradno besedilo predpisa ni avtorskoppravno zavarovano. Pri tem pojem »uradno besedilo« ne zajema zgolj tekstualnega dela predpisa, temveč tudi grafične in slikovne priloge, ki so njegov sestavni del. Vsebino in obliko občinskih prostorskih izvedbenih aktov, med katere se štejeta tudi OPN in OPPN, predpisuje 51., 52., 53., in 54. člen ZUreP-

2. Grafični del OPN je tako del predpisa in se objavlja v prostorskem informacijskem sistemu. Morebiten prenos odprte digitalne oblike grafičnega dela OPN pa je del medsebojnega dogovora oziroma pogodbe med naročnikom in izdelovalcem OPN.

43. Ali je zaradi sprememb Uredbe o razvrščanju objektov, na katero se sklicujejo občinski prostorski izvedbeni akti, potrebno spreminjati določbe teh aktov?

Uredba o razvrščanju objektov je bila razveljavljena z Gradbenim zakonom, a se skladno z 2. odstavkom njegovega 122. člena še vedno v celoti uporablja do takrat, ko bo uveljavljena nova uredba s tovrstno vsebino. Če vsebuje prostorski akt fiksen sklic na to uredbo (z navedbo objav v Uradnem listu RS), se še naprej uporabljajo definicije objektov iz te uredbe. Bolj smiselno je sklic na predpise, ki urejajo razvrščanje objektov glede na njihovo zahtevnost (torej drseč sklic na vedno aktualne predpise s tega področja). Torej ministrstvo občinam priporoča, da se v prostorskem aktu ne naslanja na predpis, ki ureja razvrščanje objektov glede na njihovo konstrukcijsko zahtevnost in je del gradbenega korpusa, ni pa namenjen urbanistični regulaciji. V prostorskem aktu naj se raje navede, katere vrste objektov se dopušča ter morebitna velikostna in oblikovna pravila (izhajajoč iz ciljev prostorskega urejanja), da jih bodo investitorji lahko gradili, če je odločitev občine pač taka. Kakšni so ti objekti po zahtevnosti, pa nima zveze z njihovo dopustnostjo, temveč s potrebnostjo in načinom dovoljevanja (torej ali je gradbeno dovoljenje zanje sploh potrebno, kakšna dokumentacija se v tem primeru predloži in po kakšnem postopku organ vodi izdajo gradbenega dovoljenja).

44. Kako se interpretira določilo 20. člena ZUreP-2, ki ne glede na veljavne prostorske akte uveljavlja dopustnost nadomestne gradnje, v povezavi z varstvenimi režimi?

Določilo petega odstavka 20. člena ZUreP-2 učinkuje neposredno. Če prostorski akt ničesar ne določa o teh posegih (vzdrževanje, rekonstrukcija in nadomestna gradnja), potem jih je možno izvajati neposredno na podlagi ZUreP-2. Če prostorski akt te posege prepoveduje ali omejuje, omenjena določba ZUreP-2 nadomesti morebitno prepoved takšnih posegov in so le-ti mogoči pod pogoji iz ZUreP-2. Ta določba ZUreP-2 bo torej lahko predstavljala pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja.

Omenjena določba ZUreP-2 pa se nanaša le na določbe prostorskih izvedbenih aktov, ki opredeljujejo prostorske izvedbene pogoje glede možnih gradenj (v smislu tretje alineje prvega odstavka 18. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2) - in ne na vse prostorske izvedbene pogoje, ki so zapisani v prostorskem aktu in so lahko posledica drugih sektorskih predpisov oziroma so vključeni v prostorski akt z razlogom varstva neke druge javne koristi. Če tako npr. prostorski akt določa obveznost pridobitve kulturnovarstvenega soglasja za določen poseg, ta obveznost pridobitve soglasja ni derogirana z ZUreP-2, ampak ostaja.

Nadomestna gradnja, ki se izvaja na podlagi 5. odstavka 20. člena ZUreP-2, mora ostati v istih gabaritih kot obstoječi objekt. Če investitor želi spremembo gabarita, lahko to občina dovoli zgolj ob upoštevanju pogojev iz 129. člena ZUreP-2, torej z uporabo instituta lokacijske preveritve.

45. Kdo so zavezanci k podajanju izjave po 113. členu ZUreP-2, s katero se razkriva morebitno nasprotje interesov?

113. člen ZUreP-2 se nanaša na vse osebe, ki neposredno ali posredno izvršujejo občinsko pristojnost priprave in sprejema OPN. To pomeni, da bodo k podaji izjave nedvomno zavezani občinski svetniki,

župan, občinski urbanist, izdelovalec OPN (oziroma fizične osebe, zaposlene pri izvajalcu, ki so akt pripravljale) ter izdelovalec urbanistične zasnove, ki služi kot strokovna podlaga za OPN. Ministrstvo za okolje in prostor je v sodelovanju s Komisijo za preprečevanje korupcije pripravilo obrazec izjave, ki jo bodo lahko občine uporabile za izvajanje te določbe:

- https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/b324530689/nasprotje_interesov_obrazec.doc

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/ff27570d19/nasprotje_interesov_mnenje_informacijskega_pooblasenca.pdf

46. Po katerem postopku se vnesejo spremembe namenske rabe v OPN zaradi sprejema OPPN?

V 117. členu ZUreP-2 je sicer sklic na revizijo, ki po ZUreP-2 ni mogoča, zato se uporablja določba pete alineje prvega odstavka 124. člena ZUreP-2, ki jasno določa, da se v kratkem postopku sprememb in dopolnitev izvede uskladitev OPN z OPPN zaradi sprememb namenske rabe prostora.

3. Državni prostorski red

47. V 3. členu in 20. členu ZUreP-2 je ponovno določena tudi nadomestna gradnja. V kolikšni meri se mora stavbišče obstoječega in novega objekta pokrivati, saj so novogradnje vseeno malo drugačne od obstoječih objektov?

Nadomestna gradnja, ki se izvaja na podlagi 5. odstavka 20. člena ZUreP-2, mora ostati v istih gabaritih kot obstoječi objekt. Če investitor želi spremembo gabarita, lahko to občina dovoli zgolj ob upoštevanju pogojev iz 129. člena ZUreP-2, torej z uporabo instituta lokacijske preveritve.

48. Kako se bo izvajal prostorski izvedbeni pogoj glede površine vaških jeder, kjer naj bi se primarno ohranjal obstoječi stavbni fond in so novogradnje dopustne le izjemoma ob soglasju Zavoda, če hkrati velja 5. odstavek 20. člena ZUreP-2?

Takšen prostorski izvedbeni pogoj bo v celoti veljal še naprej z nekaj dopolnili, ki jih prinaša ZUreP-2. Torej načelno pravilo o ohranjanju obstoječih stavb v vaških jedrih ostaja in tudi, da je pri tem potrebno ohraniti arhitekturne značilnosti. Po ZUreP-2 pa bo možna tudi morebitna nadomestna gradnja, ki seveda glede lege, gabaritov, velikosti in videza ne bo odstopala od obstoječega objekta. Tudi za takšno nadomestno gradnjo pa bo treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje Zavoda.

Torej ZUreP-2 z 20. členom zgolj dopolni vsebino pogoja iz OPN, če je ta zapisan bolj omejujoče za posamezno vrsto gradnje, ne spremeni pa morebitnih dodatnih zahtev, ki so namenjene varovanju nekega drugega javnega interesa (npr. varstva kulturne dediščine). Omenjena določba ZUreP-2 se namreč nanaša na določbe prostorskih izvedbenih aktov, ki opredeljujejo prostorske izvedbene pogoje glede možnih gradenj, in ne na vse prostorske izvedbene pogoje, ki so zapisani v prostorskem aktu in so lahko posledica drugih sektorskih predpisov oziroma so vključeni v prostorski akt z razlogom varstva neke druge javne koristi.

49. Ali je sedaj po ZUreP-2 dopustna gradnja nadomestnega objekta v območju, za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, v času do sprejetja pa v OPN ni dovoljena nobena gradnja, razen vzdrževalnih del?

V petem odstavku 20. člena ZUreP-2 je izrecno določeno, da je na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljeno:

- vzdrževanje, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta,

- rekonstrukcija, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta, in
- nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta; če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče.

V času izdelave in sprejema OPPN bi se moral upoštevati tam že obstoječi objekt, ki se ob pogojih iz ZUreP-2 lahko nadomesti, vendar na istem mestu, enakih gabaritov in oblike, enake namembnosti in enakega videza. Upoštevati je potrebno navedene omejitve iz zakona in pridobiti mnenja glede upoštevanja posameznih predpisov (varovalni pasovi, varovana območja).

50. Ali se v okviru 31. člena ZUreP-2 dopušča načrtovanje novih objektov in s tem novih gradbenih parcel za obstoječe dejavnosti? Ali se poleg že obstoječe stanovanjske hiše, lahko zgradi nov stanovanjski objekt za obstoječo dejavnost?

Določanje novih gradbenih parcel za objekte, ki služijo širitvi obstoječih dejavnosti (na sosednji gradbeni parceli) je po 31. členu ZUreP-2 dopustno. Člen namreč izrecno dopušča »načrtovanje novih objektov«, pri čemer ne govori zgolj o pomožnih objektih. Teoretično bi torej posamična poselitve z 10 stanovanjskimi stavbami preko lokacijskih preveritev ali prostorskega načrtovanja lahko prešla v naselje.

51. Ali so pomožni objekti iz 31. člena ZUreP-2 katerikoli manj zahtevni, zahtevni objekti, nezahtevni objekti ali enostavni objekti v skladu z 22. točko 3. člena ZUreP-2 (ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presegajo ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opremi)?

ZUreP-2 ne govori o vrstah objektov ampak o pomožnem objektu, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta. Pomožni objekt je, glede na zahteve iz Gradbenega zakona lahko enostavni, nezahtevni, manj zahtevni ali celo zahtevni, glavno je, da izpolnjuje pogoje 22. točke 3. člena ZUreP-2.

52. Ali se obstoječe vinske kleti/zidanice ne glede na velikost na podlagi 31. člena ZUreP-2 štejejo kot gospodarski objekti (pa je možna le rekonstrukcija, prizidava, nadomestna gradnja) ali kot obstoječa dejavnost pridelave vina (pa je poleg obstoječe zidanice možna gradnja nove)?

31. člen ZUreP-2 govori o posamični poselitvi. Torej, če je vinska klet/ zidanica samostojni posamični objekt znotraj posamične poselitve, je to osnovni objekt z določeno dejavnostjo, ki se lahko rekonstruira, prizidava ali se dovoli nadomestna gradnja, na območju dotične posamične poselitve pa se lahko načrtuje oziroma dovoli tudi nov objekt obstoječe dejavnosti (vinska klet / zidanica).

53. Je mogoče določanje območja posamične poselitve znotraj posebnega območja poselitve (vinogradništvo)?

V kolikor je območje pozidano z manj kot desetimi stanovanjskimi stavbami (ne gre za ureditveno območje naselja) in ga občina ne prepozna kot drugo ureditveno območje, se lahko določi posamična poselitve. Vsa območja posamične poselitve imajo iste zakonske zahteve, pri čemer pa lahko občina v določenih enotah urejanja prostora določi drugačne pogoje za ohranjanje posamične poselitve. Zato priporočamo, da občina poleg pogojev, ki jih določa 31. člen ZUreP-2, izdelata tudi svoje dodatne kriterije, na podlagi katerih bo presojala smotrnost načrtovanja novih objektov na vinogradniških območjih (minimalne površine pripadajočega vinograda, sadovnjaka, ipd.).

54. Katere objekte je dovoljeno graditi v okviru začasne rabe prostora?

Začasna raba po ZUreP-2 ni omejena na vrste objektov, ampak so v tem okviru dovoljeni vsi posegi v prostor, ki pa so časovno omejeni v svojem izvajanju, pri tem pa ne smejo onemogočati izvedbe trajno načrtovanih ureditev na tem območju. Torej je prepuščeno občinam, da lahko postavijo morebitne dodatne pogoje za začasno rabo. Če pa se želi začasno rabo dovoliti z uporabo instituta lokacijske preveritve in ne z OPN ali OPPN, potem pa že sam ZUreP-2 v 130. členu postavlja dodatne pogoje, pri čemer tudi ti niso omejeni na vrste oziroma namen objektov.

4. Lokacijska preveritev

55. Kakšni so pogoji za lokacijsko preveritev po 128. členu ZUreP-2, in sicer kaj je mišljeno kot velikost stavbnega zemljišča, ki je določena v OPN, na katero je vezana možnost 20% povečanja stavbnega zemljišča.

Z velikostjo stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, je mišljeno izvorno območje konkretne posamične poselitve, kot je opredeljeno v OPN. To ni nujno enako eni zemljiški parceli, lahko obsega več zemljiških parcel, pri tem pa tudi ni nujno, da v praksi sovpada z mejami zemljiške parcele. Odvisno je torej od zarisane območja namenske rabe z oznako »A« v OPN. Od velikosti tega območja se torej računa pogoj 20% povečanja območja stavbnih zemljišč posamične poselitve iz OPN – ne pa od obsega vseh stavbnih zemljišč posamične poselitve v OPN ali morebiti od obsega enote urejanja prostora, v kateri se konkretna posamična poselitve nahaja (razen če posamična poselitve ni že sama po sebi določena kot posebna enota urejanja prostora).

Tudi pogoj povečanja velikosti za največ 600m² je vezan na isti obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, kot je pojasnjeno zgoraj. Torej se vsako konkretno območje posamične poselitve lahko z eno ali več lokacijskimi preveritvami širi, vendar skupaj to povečanje ne sme preseči 600m². Za ta namen občina vodi evidenco lokacijskih preveritev in spremlja območje povečanja.

Povečanje območja stavbnih zemljišč posamične poselitve pa se lahko izvede tudi s samo spremembo OPN, pri čemer je takšno povečanje vezano na pogoje iz 31. člena ZUreP-2 in tako ne sme biti večje kot 100% konkretnega območja »A«.

56. Ali se nadomestna gradnja lahko gradi na lokaciji, ki je zunaj obstoječe, ali so dimenzije nadomestne gradnje lahko drugačne od obstoječih, ali se za to nadomestno lokacijo lahko poveča stavbno zemljišče za 20%, oziroma za največ 600 m²?

Definicija nadomestne gradnje iz 13. točke 3. člena ZUreP-2 določa, da je nadomestna gradnja tista, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt. O nadomestni gradnji govori tudi tretja alineja 5. točke 20. člena ZUreP-2, ki pravi, da je na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljena nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanlega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta. Če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče. Torej takšna nadomestna gradnja je mogoča neposredno po ZUreP-2.

Nadomestna gradnja, ki bi imela manjša odstopanja glede lege in gabaritov, pa se lahko izvede z uporabo instituta lokacijske preveritve, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa. Javni interes se lahko izkazuje z izgradnjo infrastrukture (cesta), izvajanjem pravnih režimov (poplavno območje), itd.

57. Kaj pomeni izvorno določen obseg stavbnih zemljišč iz tretjega odstavka 128. člena ZUreP-2?

Izvorno določen obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve je tisti obseg, ki je določen v veljavnem OPN. Spremembe tega obsega, ki nastanejo zaradi postopka lokacijske preveritve, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno povzamejo v ta akt. To pa ne pomeni, da v vmesnem obdobju med lokacijsko preveritvijo in spremembo OPN že izdanih lokacijskih preveritev ni treba upoštevati. Izdani sklepi o lokacijskih preveritvah se vodijo v posebni evidenci občine in predstavljajo pravno podlago za posege v prostor, hkrati pa tudi že pomenijo delno ali celotno izrabo možnosti za povečanje stavbnih zemljišč obstoječi posamični poselitvi. »Izvoren obseg« namreč pomeni »nulto točko«, od katere se začnejo šteti izvedene lokacijske preveritve, ki ne smejo omogočiti pretiranega širjenja posamične poselitve na način, da bi že ob naslednjih spremembah OPN iz območja posamične poselitve prešli v naselje. Posamična poselitev se sicer ohranja in se lahko deloma širi v prostoru, ne more pa se plansko razvijati, saj se poselitev prednostno usmerja v naselja in njihova ureditvena območja. Območja posamične poselitve se lahko preko sprememb in dopolnitev OPN ohranja pod pogoji iz 31. člena ZUreP-2 (torej ne več kot 100% povečanje, ohranja se vzorec poselitve, če to omogoča obstoječa komunalna oprema, se vpliv na okolje ne bo bistveno povečal, če je to skladno s pravnimi režimi).

58. Ali je možno z lokacijsko preveritvijo širiti 600m2 stavbnega zemljišča posamične poselitve samo za enega prosilca, ali več? Če je 10 prosilcev ali to pomeni 6.000 m2 ali 600 m2 za vse skupaj?

Širjenje posamične poselitve s postopki lokacijske preveritve je omejeno na 20% velikosti območja »A«, kot je opredeljeno v OPN, pri čemer ta širitev v nobenem primeru ne sme presegati 600m2. Kot osnova se torej vzame velikost posamične poselitve, kot je določena z OPN, in ne posamezna zemljiška parcela prosilca. Če je znotraj tega območja več prosilcev, velja ta pogoj za vse prosilce skupaj. Ko je torej z že izdanimi lokacijskimi preveritvami 600m2 porabljenih, dodatni sklepi niso mogoči, je pa še vedno mogoče spreminjanje velikosti posamične poselitve s spremembami in dopolnitvami OPN.

59. Se v postopku lokacijske preveritve določa le natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ne pa tudi novo stavbno zemljišče za posamično gradnjo? Nova stavbna zemljišča lahko nastanejo le preko sprememb in dopolnitev OPN, če so funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo?

Nova stavbna zemljišča pri obstoječi posamični poselitvi lahko nastanejo bodisi preko postopka prostorskega načrtovanja (upoštevajoč 31. člen ZUreP-2) bodisi preko lokacijskih preveritev (upoštevajoč 31. in 128. člen ZUreP-2). Ta stavbna zemljišča lahko služijo tudi novim objektom in ne zgolj pomožnim objektom k obstoječim. Funkcionalna povezanost je pojem, ki bo pomensko izoblikovan šele s prakso, nedvomno pa bi lahko obsegal primere, ko je do teh zemljišč že zgrajena komunalna oprema.

60. Ali se lahko izvajajo lokacijske preveritve po 128. členu ZUreP-2 za območja razpršene poselitve, ki so kot taka določena v veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana občine?

ZUreP-2 v 128. členu izrecno določa, da mora biti posamična poselitev kot taka določena v OPN. Po prehodni določbi 280. člena ZUreP-2 se že po samem zakonu obstoječa razpršena poselitev šteje za posamično poselitev, vendar le, če je bila določena v skladu z ZPNačrt in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene

gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07). V skladu s prehodno določbo 97. člena ZPNačrt se kot OPN šteje tudi prostorski red občine, sprejet v skladu z ZUreP-1. Prostorske sestavine pa naj bi že po prehodnih določbah ZPNačrt veljale zgolj do sprejema OPN, ki bi ga vse občine v RS morale sprejeti do novembra 2009 (v 24 mesecih po uveljavitvi prej omenjenega Pravilnika), torej pred 9 leti.

Že predhodni ZPNačrt je določal sprejem OPN za vsako občino, sedaj pa ZUreP-2 celo prepoveduje spreminjanje prostorskih sestavin in njihovo avtomatično prenehanje z decembrom 2021, če do takrat občina ne sprejme OPN. Glede na navedeno je nujno, da se instrument lokacijske preveritve za posamično poselitve ne izvaja na podlagi prostorskih sestavin, ampak na podlagi OPN oz. njemu izenačenih aktov, saj le to zagotavlja enakopravno obravnavo vseh investicijskih pobud.

61. Kaj pomeni besedna zveza »fizične lastnosti zemljišča« v 129. členu ZUreP-2, ki določa lokacijsko preveritev za namen odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev?

Fizične lastnosti zemljišča (torej kakovost, struktura tal, ipd.) so v tej povezavi mišljene kot razlog, zaradi katerega se namera za poseg v prostor oziroma gradnjo na posameznem zemljišču lahko dopusti kljub določenemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN ali OPPN, ki to v osnovi preprečuje. Pri tem morajo biti kumulativno izpolnjeni še drugi pogoji, ki jih določa četrty odstavek 129. člena ZUreP-2: takšno odstopanje ne sme biti v nasprotju z javnim interesom, ne zmanjšuje pozidave sosednjim zemljiščem, ni v nasprotju s pravnimi režimi, ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer, itd.

Pri tem velja poudariti, da institut po 129. členu ZUreP-2 ni namenjen zamenjavi parcel oziroma spreminjanju namenske rabe parcel, ampak omogoča individualno odstopanje na zemljiški parceli, kjer je nameravan poseg.

62. Ali je možno z namenom prizidave izvesti lokacijsko preveritev skladno s 3. odstavkom 129. člena ZUreP-2 na obstoječi stavbi, če ima stavba dovoljenje za objekt daljšega obstoja?

Tretja točka 129. člena ZUreP-2 dopušča občini, da se dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih v primeru, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Ker se pri objektih daljšega obstoja, če imajo izdano dovoljenje iz 117. člena Gradbenega zakona (GZ) šteje, da niso nelegalen ali neskladen objekt in da imajo v času veljavnosti dovoljenja izdano uporabno dovoljenje, se za njih lahko uporablja instrument lokacijske preveritve - seveda če izpolnjujejo še druge pogoje iz drugega in četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, poleg pogoja zakonito zgrajenega objekta. Prizidava je tako mogoča zgolj iz razloga uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih opredeljuje GZ od 15. do 28. člena, ter če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, če ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom, če ni v nasprotju s pravnimi režimi, itd. Vse omenjene pogoje v postopku lokacijske preveritve preverja občinski urbanist in jih je zato treba izkazati v elaboratu, ki se predloži občini.

63. Pod kakšnimi pogoji se izvede odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za prizidavo, ki ne ovira kasnejšega kompleksnega urejanja območja z OPPN in bo z njo izboljšana tako varnost pri uporabi stavbe kot njena funkcionalnost?

ZUreP-2 v 129. členu dopušča občini, da z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na obstoječo zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike,

namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Pri tem je treba upoštevati tudi 4 odstavek 129. člena ZUreP-2, ki dopušča individualno odstopanje, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

64. Ali se lahko z lokacijsko preveritvijo in odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev omogoči izgradnja večstanovanjske stavbe, kjer ta ni predvidena, ali sprememba podrobnejše namenske rabe prostora?

Osrednje vodilo pri lokacijski preveritvi je, da omogoča odstopanja, ki pa so še vedno skladna z osnovno namero prostorske regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru. Lokacijska preveritev tako predstavlja korektiv prostorske izvedbene regulacije. Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne sme omogočati takšnih sprememb, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora. V takih primerih je potrebno spremeniti prostorski akt po postopku, kot ga predpisuje zakon. K lokacijski preveritvi je mogoče pristopiti, ko je ugotovljena ena od objektivnih okoliščin (2. odstavek 129. člena ZUreP-2) ter predlagano odstopanje ni v nasprotju z dopustnim individualnim odstopanjem (4. odstavek 129. člena ZUreP-2). Glede na navedene usmeritve drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, je mnenje ministrstva, da se lahko lokacijska preveritev uporablja predvsem za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede lege objektov, velikosti (faktorji), parcelacije, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in tistih, ki so povezani s pravnimi režimi. Spreminjanje namenske rabe prostora z lokacijsko preveritvijo po 129. členu ZUreP-2 ni dopustno.

65. Ali se lahko s postopkom sprememb in dopolnitev OPN začasna raba, dovoljena z lokacijsko preveritvijo, spremeni v stalno?

Če je bila začasna raba dopuščena s postopkom lokacijske preveritve, že sam ZUreP-2 v 133. členu določa, da ima takšen sklep omejeno veljavnost. Pri tem bi smiselno veljalo, da je v 2 letih od izdaje sklepa treba začeti z začasno rabo oz. pridobivanjem s tem povezanih dovoljenj, pri čemer pa mora sklep omejiti tudi samo trajanje začasne rabe, ki naj ne bi bilo daljše od 7 let (kolikor traja združen rok za pridobitev predodločbe in čas veljavnosti gradbenega dovoljenja). Začasna raba tako ne postane avtomatično stalna raba, saj se vsebina izdanih sklepov o lokacijskih preveritvah ne prevzema avtomatično v spremembe in dopolnitve OPN.

66. Ali je možno preko lokacijske preveritve za namen začasne rabe prostora legalizirati objekt tako, da se spremeni namembnost zemljišča?

Preko instituta lokacijske preveritve za namen začasne rabe prostora ni možno spreminjanje namenske rabe prostora, ampak zgolj spreminjanje prostorskih izvedbenih pogojev, kot to določa prvi odstavek 130. člena ZUreP-2. Namenska raba prostora je namreč način rabe prostora, ki je dolgoročne narave. Poleg tega je takšna začasna raba mogoča zgolj v ureditvenih območjih naselja in drugih ureditvenih območjih (46. točka prvega odstavka 3. člena ZUreP-2).

67. Ali se lahko z začasno rabo prostora, izvedeno z lokacijsko preveritvijo, spremeni stavbo v večstanovanjsko stavbo, tam kjer ta ni predvidena?

V 3. členu ZUreP-2 je začasna raba definirana kot takšna raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih izvedbenih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Začasna raba je namenjena izvajanju posegov v prostor, ki imajo začasno naravo in omogočajo začasno izvajanje neke dejavnosti. Sprememba stavbe v večstanovanjsko stavbo, se po mnenju ministrstva, ne more izvesti z lokacijsko preveritvijo po 130. členu ZUreP-2, saj ta nedvomno pomeni trajno opravljanje dejavnosti oziroma bivanja. Poleg tega začasna raba ne sme povzročati bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme (kamor spadajo tudi npr. parkirišča). Po naši oceni takšne začasne rabe z lokacijsko preveritvijo ni možno dopustiti.

68. Kako se z lokacijsko preveritvijo legalizira objekt na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40?

Legalizacija gradenj se lahko izvaja na kmetijskem zemljišču, ki je kot tako opredeljeno v prostorskem aktu po namenski rabi. Boniteta kmetijskega zemljišča ni več neposredno vodena v katastru stavb, ampak je podatek o boniteti potrebno pridobiti iz identifikacijskega poročila, ki ga izdelata pristojno geodetsko podjetje. Ugotavljanje bonitete namreč zahteva rekonstrukcijo stanja zemljiškega katastra na določen dan na podlagi prevedbenih preglednic.

Pri obravnavi izvedbe legalizacije objektov na kmetijskih zemljiščih na podlagi predhodno izdelane lokacijske preveritve ugotavljamo, da je možnost uporabe lokacijske preveritve na podlagi ZUreP-2 izredno omejena. V praksi bi to pomenilo, da bi bilo v zelo omejenem obsegu mogoče to uporabiti le v povezavi z izvedbo lokacijske preveritve na podlagi 128. člena ZUreP-2 z upoštevanjem 31. člena ZUreP-2. Veljavni prostorski akti namreč (praviloma) ne vsebujejo PIP za gradnjo objektov na kmetijskih zemljiščih, razen v primerih, ki jih izrecno določa Zakon o kmetijskih zemljiščih (predvsem pomožni kmetijski objekti). Če torej PIP za gradnjo objektov na kmetijskih zemljiščih v OPN ne obstajajo, tudi ni mogoče preverjati individualnih odstopanj od njih. Upoštevanja objektivnih okoliščin, zaradi katerih bi bilo mogoče upravičiti morebitno odstopanje od PIP, ni mogoče razumeti v smislu spreminjanja namenske rabe prostora (glej: MOP, Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, 23. 11. 2018, pogl. 1.2). Omogočanje začasne rabe v skladu s 130. členom ZUreP-2 pa je izrecno vezano na prostorske ureditve, ki niso trajno načrtovane, torej tudi v tem primeru nikakor ne bi mogli izvajati lokacijskih preveritev za omogočanje začasne rabe za namene legalizacije objektov na kmetijskih zemljiščih.

Edini možen primer uporabe lokacijske preveritve v povezavi s 116. členom GZ bi bilo možen lahko le v primerih, kot jih predvideva 128. člen ZUreP-2, torej za določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj. Zakon omejuje povečanje obsega stavbnega zemljišča glede na izvorni obseg, kot je določen v veljavnem OPN (največ 20 % površine ali max. 600 m²). Vendar je pri tem treba poudariti, da morajo biti nujno izpolnjeni tudi pogoji glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2.

V postopek lokacijske preveritve za namen legalizacije objektov na kmetijskem zemljišču je nedvomno potrebno vključiti Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano kot nosilca urejanja prostora s področja kmetijskih zemljišč. Elaborat lokacijske preveritve pa je potrebno poslati tudi na MOP, saj ta skrbi za tehnično ustreznost vseh gradiv za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, hkrati pa je tudi nosilec urejanja prostora na področju prostora.

69. Kako se izvajajo lokacijske preveritve, če v občini še veljajo stari prostorski ureditveni pogoji (PUP)?

V kolikor imate že v PUP predviden postopek odobritve odstopanj od prostorskih aktov, ta v osnovi velja poleg lokacijske preveritve, ki je vpeljana na podlagi 127. in 129. člena ZUreP-2. PUP namreč po določbi drugega odstavka 268. člena ZUreP-2 ostanejo v celoti v veljavi, vendar najkasneje do sprejema OPN oziroma do 31. decembra 2021. Pri tem pa se postavlja vprašanje, kakšna je pravna narava izdanega mnenja v primeru odstopanj po samem PUP. Mnenje namreč po pravni teoriji ni pravno zavezujoč samostojen akt, ampak je od organa odločanja odvisno, ali ga upošteva ali ne. Prav tako ta akt ni pripravljen po predpisanem postopku, ki bi bil smiselno enak postopku prostorskega načrtovanja.

Po novem Gradbenem zakonu (31. člen) sedaj občina izda mnenje o skladnosti s prostorskim aktom, ki služi kot podlaga za odločanje upravne enote o izdaji gradbenega dovoljenja. V tem novem mnenju občine so zaobjeti tudi morebitni izdani sklepi o lokacijskih preveritvah, ki torej že po samem zakonu predstavljajo pravno podlago za izdajo gradbenih dovoljenj in predodločb. Za vaša mnenja po PUP pa težko pavšalno ocenimo, če imajo ustrezno pravno podlago, da se jih upošteva pri izdaji gradbenih dovoljenj. Kvečjemu obratno, saj se je Ustavno sodišče RS večkrat izjasnilo, da so morebitne izjeme od PUP, ki jih odobri strokovna urbanistična služba občine, nezakonite in je takšne določbe PUP razveljavilo (npr. U-I-90/13-11). Ravno zaradi takšne sodne prakse je bil oblikovan nov postopek lokacijske preveritve, ki ustreza pogojem prostorskega načrtovanja po sodelovanju nosilcev urejanja prostora in javnosti.

70. Kako naj občina obračuna stroške lokacijske preveritve?

Stroški lokacijske preveritve se zaračunajo vlagatelju pobude in predstavljajo nadomestilo stroškov, ki nastanejo občini zaradi individualnega postopka, ki ga vodi za vlagatelja. Občina oziroma občinski urbanist bo namreč pregledal ustreznost elaborata lokacijske preveritve, pozval k sodelovanju relevantne nosilce urejanja prostora, izvedel javno obravnavo, pripravil stališča do pripomb, itd. Gre torej za veliko nalog na strani občine, ki se seveda lahko izvedejo preko že zaposlenih občinskih urbanistov, vendar je tudi plačilo za njihovo delo strošek, ki s tem nastane občini.

Sprejem občinskega odloka o zaračunavanju stroškov lokacijske preveritve je tako zakonsko predviden za vse primere, ko se izvaja lokacijska preveritev, ne glede na to, ali je občinski urbanist tam zaposleni javni uslužbenec ali pa gre za zunanjega pogodbenega strokovnjaka.

71. Ali se sme občina sama odločiti, ali bo izvajala lokacijsko preveritev ali ne, če ZUreP-2 velja za celotno državo?

ZUreP-2 vpeljuje instrument lokacijske preveritve kot opcijski instrument, ki ga občina lahko uporablja, če izpolnjuje zakonsko določene pogoje – torej da ima zagotovljeno sodelovanje občinskega urbanista in sprejet odlok o višini nadomestila stroškov za tak postopek. Instrument omogoča določeno prožnost in odstopanja v sistemu občinskega prostorskega načrtovanja in ne predstavlja njenega bistvenega sestavnega dela. Če se občina odloči, da lokacijskih preveritev ne bo izvajala, to lahko naredi, čeprav smo s strani večine občin naleteli na pozitiven odziv.

72. Kdaj preneha veljati sklep o lokacijski preveritvi v primeru drugih posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno?

Tretji odstavek 133. člena ZUreP-2 res eksplicitno ne omenja morebitnih drugih primerov razen predodločbe in gradbenega dovoljenja. Po analogiji bi to lahko razširili tudi na morebitna druga dovoljenja oziroma izvedbo posegov v prostor. Glede na namen lokacijske preveritve bi odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev imela seveda drugačen rok kot omogočanje začasne rabe, ki je že sama po sebi časovno omejena. Veljavnost sklepa o lokacijski preveritvi za odstopanje od prostorskih

izvedbenih pogojev bi se tako za posege, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, po naši oceni morala omejiti na dve leti od izdaje sklepa. V primerih začasne rabe pa bi morala občina omejiti trajanje začasne rabe – verjetno največ 7 let, kolikor bi znašal združen rok za vložitev zahteve za gradbeno dovoljenje in rok veljavnosti izdanega gradbenega dovoljenja.

73. Kakšen je rok za podajo mnenja nosilcev urejanja prostora v postopku lokacijske preveritve?

ZUreP-2 ne določa roka za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora v postopkih lokacijske preveritve. Pri tem MOP priporoča, da bi bil rok za podajo mnenj 15 dni, vsekakor pa mora biti mnenje podano znotraj 60-dnevnega roka, kolikor ga zakon določa za preverbo skladnosti elaborata. V primeru molka organa je potrebno uporabiti četrty odstavek 40. člena ZUreP-2.

74. Kako naj se v roku 60 dni izvede posredovanje predloga sklepa o lokacijski preveritvi na občinski svet?

Rok, določen v četrtem odstavku 131. členu ZUreP-2, je instruktivski. Gre za rok, v katerem bi občinski urbanist pregledal elaborat in pridobil morebitna mnenja nosilcev urejanja prostora ter javnosti in oblikoval predlog sklepa. Pri prvih spremembah in dopolnitvah ZUreP-2 bo opravljen premislek o morebitnih spremembah te določbe o roku.

75. Ali je potrebno v postopku javne razgrnitve pri lokacijski preveritvi sklicati javno razpravo?

Javna razprava v smislu javnega posveta v postopku lokacijske preveritve ni zakonsko zahtevana, je pa potrebno gradivo javno razgrniti, sprejemati predloge in pripombe javnosti in se do njih opredeliti. Torej občina sama oceni, ali je morebiten javni posvet treba izvesti ali ne.

76. Ali mora občina postopek lokacijske preveritve vseeno izpeljati do konca, čeprav že občinski urbanist takoj presodi, da pogoji za odobritev lokacijske preveritve niso izpolnjeni?

O lokacijski preveritvi odloča občina – torej najprej občinski urbanist, ki preveri elaborat, na koncu pa vedno občinski svet, ki sprejme sklep o potrditvi ali zavrnitvi pobude za lokacijsko preveritev. Občinski urbanist lahko že pred izdelavo elaborata neformalno opozori investitorja na neutemeljenost pobude in tako prepreči nepotrebne stroške. Ko pa je pobuda z elaboratom že na občini, pa je postopek treba izvesti do konca, tudi če občinski urbanist prej ugotovi, da pobuda ni utemeljena. Za izpolnjevanje zakonsko določenih pogojev za lokacijsko preveritev je odgovorna občina in njen občinski urbanist. Če občinski svet kljub negativnemu stališču nosilcev urejanja prostora ali negativnemu stališču občinskega urbanista potrdi določeno lokacijsko preveritev, se o zakonitosti tako izdanega sklepa lahko odloča na Upravnem sodišču RS v okviru upravnega spora.

77. Ali je v postopku lokacijske preveritve treba zaprositi MOP za mnenje?

MOP pri lokacijskih preveritvah sodeluje v dvojni vlogi: (1) zagotavlja tehnično skladnost elaborata lokacijske preveritve za vpis v prostorski informacijski sistem ter (2) je nosilec urejanja prostora iz vidika zagotavljanja skladnosti s pravili državnega prostorskega reda, ki so zapisana v ZUreP-2 (členi od 13 do 37). Čeprav podrobnejša pravila DPR še niso sprejeta, pa MOP vseeno na podlagi veljavnih predpisov za vse 3 možnosti izvajanja LP preverja ustreznost elaborata LP z vidika NUP za področje prostora. Vsekakor pa MOP vedno zagotavlja strokovno pomoč v okviru svoje vloge po 40. členu ZUreP-2. Vsako lokacijsko preveritev je treba skupaj z elaboratom poslati na MOP, da ta preveri vsaj tehnično ustreznost elaborata.

78. Kakšna je pravna narava sklepa o lokacijski preveritvi, kakšno pravno sredstvo ima pobudnik zoper sklep o lokacijski preveritvi in kakšen je njegov vpliv na OPN/OPPN?

Sklep o lokacijski preveritvi je posamičen pravni akt, zoper katerega je mogoče sprožiti upravni spor, ni pa mogoča pritožba. Njegove posledice so odvisne od namena lokacijske preveritve – če gre za določanje velikosti stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, se to ob naslednji spremembi povzame v OPN, vendar mora biti še vedno razviden prvoten obseg stavbnega zemljišča, ker je takšna širitev mogoča le do izpolnitve površinskih pogojev. Če se z lokacijsko preveritvijo dovoli odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ali začasna raba, pa se to ne povzema v OPN, saj velja kot odpustek za individualnega investitorja zgolj dve leti, prostorski akt pa se ne spremeni.

79. Kdaj preneha veljati sklep o lokacijski preveritvi v primeru drugih posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno?

Tretji odstavek 133. člena ZUreP-2 eksplicitno ne omenja morebitnih drugih primerov razen predodločbe in gradbenega dovoljenja. Po analogiji bi to lahko razširili tudi na morebitna druga dovoljenja oziroma izvedbo posegov v prostor. Glede na namen lokacijske preveritve bi odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev imela seveda drugačen rok kot omogočanje začasne rabe, ki je že sama po sebi časovno omejena. Veljavnost sklepa o lokacijski preveritvi za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev bi se tako za posege, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, po naši oceni morala omejiti na dve leti od izdaje sklepa. V primerih začasne rabe pa bi morala občina omejiti trajanje začasne rabe – verjetno največ 7 let, kolikor bi znašal združen rok za vložitev zahteve za gradbeno dovoljenje in rok veljavnosti izdanega gradbenega dovoljenja.

80. Na koga vse naslovi občina vlogo za namen preveritve skladnosti elaborata lokacijske preveritve?

V zvezi z lokacijsko preveritvijo pojasnjujemo, da gre pri tem še vedno za postopek prostorskega načrtovanja, pa čeprav omejenega na posamično investicijsko namero. Zaradi tega, in ker se z lokacijsko preveritvijo pravzaprav spreminjajo predhodno usklajene in sprejete rešitve o izvedbeni regulaciji prostora, je potrebno tudi sodelovanje nosilcev urejanja prostora. To je bil v postopku medresorskega usklajevanja pravzaprav tudi pogoj, pod katerim so bili nekateri resorji pripravljene pristati na ta novo uzakonjeni instrument večanja prožnosti prostorskega načrtovanja. Seveda pa to pomeni, da je treba tako kot pri klasičnem prostorskem načrtovanju določiti nabor relevantnih in potrebnih nosilcev glede na načrtovano prostorsko ureditev in območje ter vključiti samo tiste nosilce, ki jih stvar dejansko zadeva.

81. V 131. členu ZUreP-2 je za postopek lokacijske preveritve določen prekratek rok 60 dni, poleg tega ni določen rok za mnenja nosilcev urejanja prostora (5. odstavek). V rok je namreč treba upoštevati tudi čas oddaje gradiva občinskemu svetu.

Rok, določen v 4. odstavku 131. člena ZUreP-2 je instrukcijski, kar pomeni, da ni predvidene pravne posledice, če občinski urbanist v roku 60 dni občinskemu svetu ne predlaga odločitve glede lokacijske preveritve. Gre za rok, v katerem bi občinski urbanist pregledal elaborat in pridobil morebitna mnenja nosilcev urejanja prostora ter oblikoval predlog sklepa. V ta rok ni všteti čas javne razgrnitve, kajti javno se razgrne gradivo, do katerega je občinski urbanist že zavzel svoje stališče.

82. Kako je s plačilom stroškov ali taks postopka v zvezi z lokacijsko preveritvijo?

ZUreP-2 določa obveznost plačila stroškov za lokacijsko preveritev in po načelu avtonomije lokalne samouprave to prepušča občinam. Občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov postopka, ki ji

nastanejo v tem postopku, v skladu s prej sprejetim odlokom. Dokler takšnega odloka občina ne sprejme, stroškov ne more zaračunavati.

83. Kdo so stranke v postopku lokacijske preveritve? Katere osebe se seznanijo z vloženo pobudo za lokacijsko preveritev? ZUreP-2 ne določa, da se s pobudo seznanijo tudi lastnik zemljišča. Investitorju namreč ni potrebno izkazovati lastništva, če želi vložiti pobudo za lokacijsko preveritev.

V postopku lokacijske preveritve je stranka investitor, ki poda pobudo na občino in predloži elaborat lokacijske preveritve. Druge osebe (tudi lastnik zemljišča) lahko v postopku sodelujejo kot splošna javnost in imajo možnost podaje predlogov in pripomb v 15 dneh, kolikor traja javna razgrnitev. Postopek lokacijske preveritve je podobno kot predodločba po Gradbenem zakonu namenjen predhodnemu preizkusu določene ideje za gradnjo, za katero lastništvo zemljišča ni nujno in se občina s tem vprašanjem v zadevi ne ukvarja. Ukvarja se zgolj z vidikom izvedbene regulacije prostora, za katero ni važno, ali jo predlaga lastnik ali kdo drug. Riziko kasnejše pridobitve lastništva za odobreno idejo za gradnjo gre tako na račun tistega, ki takšno pobudo za lokacijsko preveritev vloži in želi investicijo tudi izvesti. Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja je namreč dokazilo o pravici graditi – torej biti lastnik ali imetnik stvarne pravice na relevantnem zemljišču.

84. Kdaj se občina odloči za izvedbo lokacijske preveritve in kdaj za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev v prostorskem aktu?

Lokacijska preveritev lahko spremeni izvedbeno regulacijo prostora samo v primerih, ki so določeni v členih od 127 do 130 ZUreP-2. Namenjena je povečanju prožnosti sistema prostorskega načrtovanja, da ne bi za vsako manjšo spremembo potrebovali izvesti bolj kompleksnega in dolgotrajnega postopka za spremembo prostorskega akta. Kjer pa je obseg regulacije večji in bolj zahteven, pa je seveda še vedno treba izvesti spremembo prostorskega akta z vsemi strokovnimi podlagami vred.

85. Kdaj se lahko uporabi lokacijsko preveritev za namen prilagajanja velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi? Ali to vključuje menjave namenske rabe na prostorsko nepovezanih zemljiščih?

Posamična poselitve so posamezne hiše in zaselki, kjer je manj kot 10 stanovanjskih stavb. Kar je več, se šteje za naselje in tam je spreminjanje namembnosti zemljišč možno samo preko postopka sprejemanja ali spreminjanja OPN. Lokacijska preveritev ni namenjena »menjavi« namenske rabe med dvema parcelama, ki sta prostorsko povsem nepovezani.

86. Kako naj občina določi višino stroškov za lokacijsko preveritev?

Zaračunavanje stroškov izvedbe lokacijskih preveritev je prepuščeno v urejanje občinam. Občine naj z odlokom vzpostavijo sistem, ki bi bodisi temeljil na morebitnih merilih za odmerjanje višine nadomestila ali pa bi predvideval plačilo pavšalnega zneska za vsako pobudo za lokacijsko preveritev. Podobno je pri taksi za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe po 109. členu ZUreP-2, pri čemer pa je tu zakon že postavil finančni okvir od 50 eur do 300 eur, kolikor lahko znaša omenjena taksa za posamezno pobudo. Pri tem so kot možna merila zapisane spremembe osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, pravni režimi in potreba po celoviti presoji vplivov na okolje. Ta merila so opcijska in predvidevajo neko stopnjo zahtevnosti postopka obravnave, lahko pa se občina odloči tudi za pavšalen znesek ali za kombinacijo pavšalnega zneska in nekega variabilnega dela, ki se poračuna naknadno, ko je znana zahtevnost postopka obravnave pobude. Vsekakor bi bilo zaračunavanje pavšalnega zneska najbolj enostavno. Lahko pa se taksa sploh ne pobira. Taksa je sicer vezana samo na spremembo namenske rabe (osnovne ali podrobne, če je ta določena v OPN ali v OPPN), ne pa tudi na spremembo drugih prostorskih izvedbenih pogojev.

87. Kakšna je pravna narava sklepa o lokacijski preveritvi in kakšen je njegov vpliv na OPN?

Sklep o lokacijski preveritvi je posamičen pravni akt, zoper katerega je mogoče sprožiti upravni spor, ni pa mogoča pritožba. Njegove posledice so odvisne od namena lokacijske preveritve – če gre za določanje velikosti stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, se to ob naslednji spremembi povzame v OPN, vendar mora biti še vedno razviden prvoten obseg stavbnega zemljišča, ker je takšna širitev mogoča le do izpolnitve površinskih pogojev. Če se z lokacijsko preveritvijo dovoli odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ali začasna raba, pa se to ne povzema v OPN, saj velja kot odpustek za individualnega investitorja zgolj dve leti, prostorski akt pa se ne spremeni.

5. Zemljiška politika

Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek

88. Do kdaj je potrebno stare programe opremljanja uskladiti z novimi predpisi?

V skladu z določbo drugega odstavka 289. člena ZUreP-2 in določbo drugega odstavka 34. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)) so občine dolžne oziroma so bile dolžne uskladiti vse veljavne odloke o programih opremljanja in odloke o merilih za odmero komunalnega prispevka, in sicer:

- odloke, ki so bili sprejeti na podlagi ZUreP-1, najpozneje do 17. 11. 2019
- odloke, ki so bili sprejeti na podlagi ZPNačrt-a, najpozneje do 30. marca 2021.

Navedeno pa ne velja, če bo občina v tem času sprejela OPN, saj je treba v tem primeru upoštevati določbo četrtega odstavka 218. člena ZUreP-2, ki določa da mora občina sprejeti odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi OPN. Če občina tega ne stori, mora v skladu z določbo prvega odstavka 219. člena komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerjati na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18).

Poudarjamo, da morajo občine na novo sprejeti predvsem odloke o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, medtem ko morajo programe opremljanja uskladiti samo v primeru, če nameravajo izvajati opremljanje stavbnih zemljišč, sicer jih ne potrebujejo.

Pri odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se občina na podlagi določbe 24. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) lahko odloči za ponastavitev izdelave odloka. Ta določba namreč občini omogoča, da stroške na enoto mere za obstoječo komunalno opremo ne določa sama, pač pa jih povzame iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18). V primeru, če se občina odloči za zgoraj navedeno poenostavitev, v odloku navede, da se pri odmeri komunalnega prispevka uporabljajo stroški na enoto mere iz pravilnika in z določitvijo meril za

odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz 25. člena uredbe ustrezno korigira zneske komunalnih prispevkov.

V pomoč občinam pri sprejemanju novih odlokov je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo tudi splošne vzorce odlokov po novih predpisih. Objavljeni so je na spletni strani: <https://www.gov.si/teme/zemljiska-politika/> v poglavju Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek. Vsebina vzorcev splošnih odlokov je pripravljena v skladu z usmeritvami, da se v občinske odloke ne prepisuje vsebin, ki jih urejajo drugi državni predpisi, temveč le tiste vsebine, katerih določitev je v pristojnosti občin. Vzorci odlokov so pripravljene kot usmeritve občinam pri pripravi občinskih odlokov. Njihova vsebina je zgolj priporočilnega značaja in za občino ni zavezujoča.

89. Ali se programu opremljanja po ZUreP-2 lahko določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo?

Bistvena razlika med programom opremljanja po ZPNačrt in ZUreP-2 je, da se programi opremljanja po ZUreP-2 izdelujejo samo še za namen opremljanja stavbnih zemljišč. V programu opremljanja se med drugimi vsebinami določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, medtem ko se podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v skladu z določbami 218. člena ZUreP-2 in določbo 21. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)) določajo v posebnem odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

90. Ali se v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo lahko določi različne prispevne stopnje za različne vrste komunalne opreme? Ali se za isto vrsto komunalne opreme lahko določi več različnih prispevnih stopenj?

Za vsako vrsto komunalne opreme se lahko določi drugo prispevno stopnjo (npr. 80 % za ceste, 40 % za kanalizacijsko omrežje, 65 % za vodovodno omrežje itn).

Za isto vrsto komunalne opreme se ne sme določiti več različnih prispevnih stopenj (ni več obračunskih območij, za vsako posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se za potrebe priprave določitve stroškov na enoto mere določi eno oskrbno območje).

91. Kje se prikaže oskrbna območja obstoječe komunalne opreme? Ali se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme lahko odloči več oskrbnih območij na enak način kot je to prej veljalo za obračunska območja?

Oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme se prikaže v elaboratu za pripravo odloka. Oskrbna območja za obstoječo komunalno opremo se določijo in uporabijo samo za namen preračuna stroškov na enoto mere. V primerjavi z obračunskimi območji nove komunalne opreme nimajo »pravnega pomena«, zato ni potrebe, da bi grafični prikaz oskrbnih območij bil sestavni del odloka, kot to velja pri obračunskih območjih nove komunalne opreme.

Za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se lahko določi samo eno oskrbno območje.

92. Ali se občina pri pripravi odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo lahko odloči, da za nekatere vrste komunalne opreme stroške na enoto mere povzame iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja

stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18) za druge vrste komunalne opreme pa jih določi sama.

Da. Občina lahko sama izbere način določanja stroškov na enoto mere in za nekatere vrste komunalne opreme stroške na enoto mere povzame iz pravilnika za druge vrste za jih določi sama.

93. V katerih primerih naj se občina odloči za pripravo odloka ob upoštevanju stroškov na enoto mere iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18)? Ali je v primeru uporabe povprečnih stroškov na enoto mere potrebno izdelati elaborat za pripravo odloka?

Odločitev občine je odvisna od večih dejavnikov, ko so: razpoložljivost in kakovost podatkov na podlagi katerih občina oceni stroške na enoto mere (zanesljivost podatkov glede obstoječe komunalne opreme in njene vrednosti, podatkov o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih, obstoječih objektih, dopustni pozidanostii, ipn.), želeni končni zneski komunalnih prispevkov, čas v katerem mora občina sprejeti nov odlok, finančni sredstva, ki jih ima občina na razpolago za izdelavo odloka, ipd. Občinam je z uporabo povprečnih stroškov na enoto mere iz državnega pravilnika dana možnost, da odloke pripravijo bistveno hitreje in z bistveno manjšimi stroški kot do sedaj. Iz Analize odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveni, ki jo je izvedlo ministrstvo (objavljena je ne spletni strani: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Zemljiska_politika/6b48c03de1/analiza_od_mere_komunalnega_prispevka_2018.pdf) je razvidno, da so odstopanja v višini komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na ravni države zelo velika. To potrjuje domnevo ministrstva, da so stroški na enoto mere v veljavnih občinskih odlokih niso nujno odraz realne vrednosti obstoječe komunalne opreme in realno ocenjenih površin gradbenih parcel ter površin objektov, temveč so predvsem odraz želenega končnega zneska komunalnega prispevka.

Predlagamo, da občina pred odločitvijo najprej preveri, ali do želenih zneskov komunalnega prispevka lahko pride z uporabo povprečnih stroškov na enoto mere iz pravilnika. Tudi, če se občina odloči za uporabo povprečnih stroškov na enoto mere iz pravilnika, mora v odloku še vedno določiti

- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o),
- računski faktor F_p za določanje računske površine gradbene parcele,
- faktor namembnosti objekta F_n) in
- $psz(i)$: prispevno stopnja zavezanca (%)

s tem pa lahko bistveno vpliva na končne vrednosti višine komunalnega prispevka.

V primeru uporabe stroškov na enoto mere iz državnega pravilnika elaborata za pripravo odloka ni potrebno izdelati, saj ni potrebno izdelati preračuna na podlagi obsežnih podatkov, kot je to veljajo po prejšnjih predpisih.

94. V obstoječem odloku je določeno, da se v primeru izboljšanja opremljenosti s kanalizacijskim omrežjem vsem lastnikom enostanovanjskih stavb odmeri komunalni prispevek v višini 1.200 EUR. Ali je možno enako določbo v odloku ohraniti tudi ob upoštevanju novih predpisov?

Omenjene določbe v novem odloku ni možno ohraniti. Prav tako poudarjamo, da takšna določba ni skladna tudi s predpisi veljavnimi pred začetkom uporabe ZUreP-2.

95. Ali investitor od občine lahko zahteva sklenitve pogodbe o opremljanju?

Za pogodbo o opremljanju velja enako kot za vse ostale pogodbe - je prosta volja dveh strank. ZUreP-2 občine ne zavezuje k obveznosti sklenitve pogodbe, zato lahko občina sklenitev pogodbe o opremljanju tudi zavrne.

96. Ali se pogodba o opremljanju, ki se je začela pripravljati po ZPNačrt, lahko dokonča po določitih ZPNačrt?

Ker pogodba o opremljanju nima predpisanega postopka priprave se šteje, da je pogodba sklenjena na dan podpisa. Vse pogodbe o opremljanju, ki se sklepajo (torej podpišejo) po uveljavitvi ZUreP-2 (1.6. 2018) morajo biti skladne z določbami ZUreP-2.

97. Ali je za sklenitev pogodbe o opremljanju nujno potrebno imeti veljaven program opremljanja?

Za sklenitev pogodbe o opremljanju mora imeti občina sprejet veljaven odlok, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, medtem ko program opremljanja po 153. členu ZUreP-2 ni potreben. To izhaja iz določbe četrtega odstavka 157. člena ZUreP-2, ki določa, da lahko investitor in občina skleneta pogodbo opremljanju tudi, če gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, vendar le, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč investitorja oziroma investitorjev na tem območju opremljanja. Do uskladitve odlokov z novimi predpisi se šteje, da ima občin sprejet odlok, ki določa podlage za obstoječo komunalno opremo, če ima sprejet veljaven program opremljanja po ZPNačrt, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

98. Občina odmerja komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18). Ali lahko sklene pogodbo o opremljanju?

Ob upoštevanju tretjega odstavka 157. člena ZUreP-2 občina v primeru, če odmerja komunalni prispevek na podlagi pravilnika, pogodbe o opremljanju ne more skleniti.

99. Kaj je mišljeno z določbami 5. 6. in 7. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2? Ali je mišljen konkreten izračun?

Z določbami 5. 6. in 7. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 ni mišljen konkreten izračun komunalnega prispevka, saj je ta predmet odločbe o odmeri komunalnega prispevka, temveč način izračuna. Odmera komunalnega prispevka namreč nastopi šele zaradi graditve objektov, kar sicer časovno lahko sovпада s sklenitvijo pogodbe o opremljanju, praviloma pa do odmere pride kasneje, kot se sklepa pogodba o opremljanju.

V pogodbi o opremljanju naj se v okviru določb 5. in 6. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 navede po katerem programu opremljanja se bo izračunal komunalni prispevek za novo komunalno opremo in za katero komunalno opremo bo z izpolnitvijo obveznosti po pogodbi o opremljanju poravnal komunalni prispevek za novo komunalno opremo. V primeru, če občina in investitor sklepata pogodbo opremljanju za gradnjo komunalne opreme za katero ni sprejet program opremljanja, se v okviru določb navede le dejstvo, da se pogodba sklepa brez veljavnega programa opremljanja in zato do odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ne bo prišlo.

V pogodbi o opremljanju naj se v okviru določbe 7. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 navede, da je investitor zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve se odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte. Pri tem se upoštevajo predpisi veljavni v času odmere.

100. Ali na podlagi 8. točke petega odstavka 157. člena ZUreP-2 investitor od občine na podlagi izkazanih računov lahko zahteva povrnitev dela stroškov zgrajene nove komunalne opreme, če ti presegajo odmerjen komunalni prispevek za novo komunalno opremo?

Določba 8. točke petega odstavka 157. člena določa možnost dogovora glede načina poročila investitorja, če vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Poudarjamo, da s to določbo ni mišljeno dokazovanje višjih stroškov s strani investitorja v primeru, če investitor z računi izkaže, da so bili stroški komunalne opreme višji kot ocenjene vrednosti stroškov v programu opremljanja. Uporaba določbe je mišljena v primeru, če mora investitor na nekem območju zaradi etapne gradnje po pogodbi o opremljanju za potrebe komunalne oskrbe zagotoviti obseg komunalne opreme, ki je po ocenjenih vrednostih iz programa opremljanja višja, kot bi znašal komunalni prispevek v primeru, če bi občina sama zgradila komunalno opremo in nato investitorju odmerila komunalni prispevek. Ker zakon ne predpisuje vsebine dogovora, je ta v celoti prepuščena občini in investitorju (investitor se npr. lahko tudi odpove poročilu).

101. Kdaj se izda odločba o komunalnem prispevku kadar se sklene pogodba o opremljanju? Ali je odločba o odmeri komunalnega prispevka sestavni del pogodbe o opremljanju?

Odmerna odločba ni sestavni del pogodbe. Komunalni prispevek se odmeri zaradi graditve objektov, torej pred izdajo gradbenega dovoljenja in takrat se tudi izda odmerna odločba.

102. V katerih primerih se odmerja komunalni prispevek?

Komunalni prispevek se lahko odmerja, če so izpolnjeni pogoji za zavezanca, kot jih določa 220. člen ZUreP-2.

Do odmere komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pride v naslednjih primerih:

- zaradi graditve objekta
- zaradi legalizacije objekta
- akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo
- zaradi naknadne priključitve objekta na novo komunalno opremo.

Do odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pride v naslednjih primerih:

- zaradi graditve objekta
- zaradi legalizacije objekta
- zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča
- zaradi naknadne priključitve objekta na obstoječo komunalno opremo.

ZUreP-2 odmere komunalnega prispevka zaradi legalizacije objektov podrobneje ne ureja. Ker pa drugi odstavek 19. člena in drugi odstavek 29. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) predpisujeta, da se za odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta smiselno

uporabljajo določbe 221. člena ZUreP-2, ki ureja odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta.

Komunalni prispevek zaradi naknadne priključitve lahko odmeri občina po uradni dolžnosti, potem ko ugotovi, da se objekt kateremu je bil komunalni prispevek zaradi graditve že odmerjen, naknadno priključuje na komunalno opremo, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

103. Ali občina, ki odmerja komunalni prispevek na podlagi odloka sprejetega na podlagi predpisov veljavnih uveljavitvijo ZUreP-1 ali občina, ki ni uspela uskladiti odlokov sprejetih na podlagi ZUreP-1 v zakonsko odločenem roku, lahko prične odmerjati komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18).

ZUreP-2 v 219. členu določa uporabo pravilnika samo v primeru, če občina ne sprejme odloka v šestih mesecih po uveljavitvi ZUreP-2, zato uporaba pravilnika v navedenih primerih ni možna. Občini, ki se znajde v taki situaciji svetujemo, da poskuša čim prej sprejeti odlok v katerem lahko uporabi tudi stroške na enoto mere iz Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18), zaradi česar lahko odlok pripravi v zelo kratkem času in brez večjih stroškov.

104. Občina ni odmerila komunalnega prispevka v zakonskem roku 15 dni. Ali upravna enota lahko izda gradbeno dovoljenje? Ali je investitor dolžan plačati komunalni prispevek, če občina izda odmero določbo po pridobitvi gradbenega dovoljenja?

GZ v 8. točki prvega odstavka 43. člena določa, da je eden izmed pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja tudi plačan komunalni prispevek. Odmero komunalnega prispevka ureja ZUreP-2, zato je treba pri preverjanju izpolnjevanja pogoja iz 8. točke prvega odstavka 43. člena GZ upoštevati določbe 221. člena ZUreP-2. Ta določa, da je rok za izdajo odmerne odločbe 15 dni. Če v tem roku o odmeri ni odločeno, dokazilo o plačilu komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Iz navedenega sledi, da upravna enota v primeru zamujenega roka za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka lahko izda gradbeno dovoljenje brez izpolnjevanja pogoja glede plačila komunalnega prispevka. To pa ne pomeni, da po izdaji gradbenega dovoljenja investitor ni več dolžan plačati komunalnega prispevka. 15 dnevni rok določen v 221. členu ZUreP-2 je namreč zgolj rok instruktorske narave, ki velja za organ, ki odloča o odmeri komunalnega prispevka, zato obveznost plačila ostaja.

105. Ali mora imeti gradbena parcela, ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka svojo številko in biti vpisana v zemljiški kataster ali je dovolj, da upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, izda odločbo o gradbeni parceli?

291. člen ZUreP-2 določa, da se določbe od 180. člena do vključno 185. člena in določbe 290. člena začnejo uporabljati šele z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb. ZUreP-2 ne določa, da se navedene določbe neposredno uporabljajo tudi pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka. Osnova za izračun komunalnega prispevka še vedno je in bo ostala tudi potem, ko bo vzpostavljen sistem evidentiranja gradbenih parcel, gradbena parcela stavbe, ki jo projektant ob upoštevanju določb izvedbenega prostorskega akta vriše v dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če do vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel gradbena parcela stavbe iz projektne dokumentacije ni razvidna se pri odmeri komunalnega prispevka glede upoštevanja površine gradbene parcele stavbe uporabi 32. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega

prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19).

106. Kaj vse se šteje za zmogljivost stavbe oziroma bruto tlorisno površino stavbe. Ali se za bruto tlorisno površino štejejo tudi nebivalne kleti, dostopno neizkoriščeno podstrešje in nedostopno podstrešje. Kdo je odgovoren za pravilnost določenih BTP v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)?

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) v 11. tč. 2. člena določa, da se bruto tlorisno površino stavbe določi ob upoštevanju standarda SIST ISO 9836.

Standard SIST ISO 9836 v točki 5.3.3.1 določa, da je bruto tlorisna površina skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so delno ali v celoti pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov. Bruto tlorisna površina se v skladu s standardom določa za naslednje površine:

- a) tlorisne površine, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite
- b) tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite in
- c) tlorisne površine, ki so obdane z elementi in niso pokrite.

Standard SIST ISO 6707-1 v točki 4.4 določa, da je etaža prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali prostor med zadnjo stropno konstrukcijo in streho.

Bruto tlorisna površina je v skladu s točko 5.1.3.2 standarda SIST ISO 9836 sestavljena iz neto tlorisne površine in tlorisne površine, ki jo zavzema konstrukcija, pri tem pa se neto tlorisna površina med drugim ne ugotavlja za prostor znotraj prezračevalnih streh.

Pri izračunu komunalnega prispevka je treba upoštevati celotno bruto tlorisno površino stavbe, pri čemer se lahko bruto tlorisna površina določa le za površine, ki se lahko štejejo za etažo. Nebivalna klet se glede na definicijo etaže v standardu šteje SIST ISO 6707-1 šteje za etažo. Enako velja tudi za dostopno podstrešje, ki ni izkoriščeno ga pa je možno uporabiti. Standard SIST ISO 6707-1 namreč v točki 4.6 podstrešje opredeljuje kot dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, ki ni namenjen bivanju, ponavadi pa je namenjen shranjevanju. Iz navedenega sledi, da se pri izračunu komunalnega prispevka upoštevajo tudi bruto tlorisne površine nebivalne kleti in dostopnega neizkoriščenega podstrešja. Drugače pa je pri nedostopnih podstrešjih. Nedostopni prostor pod streho se ne šteje za etažo temveč za prostor znotraj prezračevane strehe, zato se bruto tlorisna površina ne določa in tudi ne upošteva pri izračunu komunalnega prispevka.

Za določitev in navedbo pravih bruto tlorisnih površin v DGD odgovoren projektant. Če občina ugotovi, da površine v DGD niso pravilno določene, lahko v skladu s določbami ZUP investitorja pozove k odpravi nepravilnosti.

107. Ali se v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ lahko odmeri komunalni prispevek za objekt na kmetijskem zemljišču, ki se nahaja izven obračunskega območja, ker so v programu opremljanja obračunska območja določena samo za stavbna zemljišča?

ZPNačrt je v tretjem odstavku 79. člena določal, da se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. ZUreP-2 te določbe ne vsebuje več, je pa smiselno prenesena v peti odstavek 19. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero

komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) in se uporablja le pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Po novih predpisih torej velja, da mora biti pogoj glede vključenosti v obračunsko območje izpolnjen le pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo medtem, ko se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (pri legalizaciji objektov se praviloma odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo) ob upoštevanju drugega odstavka 217. člena ZUreP-2 lahko odmerja na območju celotne občine. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj za zavezanca za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo kot ga določa 220. člen ZUreP-2. Ker določba drugega odstavka 217. člena ZUreP-2 neposredno dopolnjuje tudi veljavne programe opremljanja navedeno velja tudi v primeru, če občina odlokov, ki določajo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo še ni uskladila z novimi predpisi.

108. Kaj mora vsebovati dokumentacija na podlagi katere občina odmeri komunalni prispevek v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ?

Posebna dokumentacije za odmero komunalnega prispevka v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ ni predpisana. Občina za odmero komunalnega prispevka od investitorja ne sme zahtevati več dokumentacije, kot to določa drugi odstavek 117. člena GZ. Komunalni prispevek se odmeri na podlagi podatkov o dejanskem stanju objekta. Občina podatke za izračun komunalnega prispevka lahko pridobi iz posnetka obstoječega stanja obstoječega objekta (tloris, prerez in dimenzije objekta, pri stavbah tudi pogled in tlorise vseh etaž z osnovnimi merami prostorov ter seznamom prostorov s površinami), ki je v skladu z določbo drugega odstavka 117. člena GZ obvezna vsebina zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja ali iz uradne evidence (register nepremičnin). Podatke o priključevanju obstoječega objekta na komunalno opremo občina lahko pridobi od pristojnega upravljavca komunalne opreme.

109. Kakšen je postopek odmere komunalnega prispevka v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ?

V skladu z določbo tretje alineje drugega odstavka 117. člena je dokazilo o plačanem komunalnem prispevku sestavni del zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki vlaga zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja nima dokazila o plačanem komunalnem prispevku to potrdilo dobi na podlagi plačila komunalnega prispevka. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani zavezanca. ZUreP-2 in GZ ne predpisujeta postopka odmere komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta po 117. členu GZ. Ker pa drugi odstavek 19. člena in drugi odstavek 29. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) predpisujeta, da se za odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka smiselno uporabijo določbe 221. člena ZUreP-2, ki ureja odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta. 221. člen ZUreP-2 določa, da je rok za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka 15 dni od popolne vloge. Če v tem roku o odmeri ni odločeno, dokazilo o plačilu komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

110. Občina je prejela vlogo za odmero komunalnega prispevka za stanovanjsko stavbo, za katero želi lastnik pridobiti dovoljenje za objekt daljšega obstoja po 117. členu GZ. Stavba ni evidentirana v katastru stavb kot to za objekte daljšega obstoja predpisuje prvi odstavek 117. člena GZ. Ali je občina dolžna odmeriti komunalni prispevek?

V navedenem primeru je občina dolžna odmeriti komunalni prispevek, saj v okviru svojih pristojnosti ne sme presojati o upravičenosti zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

111. Investitor pridobiva gradbeno dovoljenje za objekt na zemljišču, na katerem je bil predhodno odstranjen objekt. Pri odmeri komunalnega prispevka za nov objekt želi uveljavljati že plačan komunalni prispevek za odstranjen objekt. Ali je občina dolžna upoštevati odstranjen objekt in kod mora povzeti podatke za izračun komunalnega prispevka.

ZUreP-2 ne predpisuje upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka pač pa v prvem odstavku 228. člena občinam daje možnost, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo same sprejmejo odločitev v zvezi upoštevanjem delnega ali celotnega upoštevanja preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta. Iz navedenega sledi, da je odstranjene objekte pri odmeri komunalnega prispevka možno upoštevati le, če to določa občinski odlok. Poleg navedenega morajo biti v času odmere komunalnega prispevka na razpolago tudi ustrezni dokazi o samem obstoju objekta, njegovi zmogljivosti, namembnosti in priključevanju na komunalno opremo. Poudarjamo, da je upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka možno le za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja. Plačilo komunalnega prispevka je namreč vezano na izdajo gradbenega dovoljenja, zato se šteje, da imajo komunalni prispevek poravnani le objekti, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja. Pri tem poudarjamo, da se za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, pod določenimi pogoji lahko štejejo tudi objekti zgrajeni pred 31. decembrom 1967, vendar le, če investitor predloži dokaze glede izpolnjevanja domneve gradbenega in uporabnega dovoljenja v skladu z določbo 118. člena GZ. Obstoj in status odstranjenega objekta, prav tako pa tudi njegova namembnost, zmogljivost in priključenost na komunalno opremo se ugotavlja v posebnem upravnem postopku. Breme dokazovanja je na strani investitorja. Če dokazi ne obstajajo, potem upoštevanje odstranjenega objekta pri odmeri komunalnega objekta ni možno.

Če so izpolnjeni pogoji za upoštevanje odstranjenega objekta, se pri odmeri komunalnega prispevka uporabijo podatki, ki jih predloži investitor (npr. gradbeno dovoljenje za rušitev, če to obstaja) in podatki iz uradnih evidenc. Podatki o priključevanju odstranjenega objekta na komunalno opremo se v določenih primerih (predvsem kadar od odstranitve objekta ni preteklo veliko časa) lahko pridobijo tudi pri pristojnih upravljavcih komunalnih vodov.

112. Občina želi finančno pomagati občanom na način da bi jih oprostila plačila komunalnega prispevka. Ali je občina lahko predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za mlade družine, socialno ogrožene občane ali za namen zagotavljanja novih delovnih mest?

ZUreP-2 določa zakonske (226. člen) in občinske (227. člen) oprostitve plačila komunalnega prispevka. Zakonske oprostitve veljajo že po samem zakonu in jih je treba upoštevati ne glede na določbe občinskih odlokov, občinske oprostitve pa veljajo le, če jih občina določi v odloku. Občina sme v odloku predpisati le oprostitve, ki jih določa 227. člen ZUreP-2. Oprostitev za mlade družine, socialno ogrožene občane ali za namen zagotavljanja novih delovnih mest ZUreP-2 ne določa, zato jih občina ne sme predpisati, saj za to nima pravne podlage.

Če želi občina finančno pomagati določenim kategorijam zavezancev, naj se poskušajo rešitve za to najti v drugih predpisih (enkratne finančne pomoči, subvencije ipd).

113. Ali je občina dolžna upoštevati oprostitev komunalnega prispevka za nezahteven objekt kot ga določa 226. člena ZUreP-2, čeprav odlok o programu opremljanja na podlagi katerega se odmerja komunalni prispevek ne določa oprostitev plačila komunalnega prispevka za nezahtevne objekte?

V 226. členu ZUreP-2 so določene zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo, torej tiste, ki jih je treba upoštevati ne glede na določbe občinskih odlokov v zvezi z oprostitvami plačila komunalnega prispevka. Zato mora občina ob pravilnem upoštevanju pravil materialnega prava pri vseh postopkih odmere komunalnega prispevka za nezahtevne objekte, ki izpolnjujejo pogoje iz tretjega odstavka 226. člena ZUreP-2, začeti po začetku uporabe ZUreP-2 (1. 6. 2018) upoštevati zakonsko oprostitvev plačila komunalnega prispevka.

114. Občina bo prevzela vaški vodovod (brezplačno) in ga predala v upravljanje javnemu podjetju. Ali mora občina odmeriti komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča? Ali občina v primeru odmera lahko predpiše oprostitvev plačila komunalnega prispevka?

V konkretnem primeru vaški vodovod s prevzemom in predajo v upravljanje postane komunalna oprema, zato v skladu z določbami 151. členom ZUreP-2 nastopi izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča in posledično odmera komunalnega prispevka. Občina oprostitvev plačila ne more predpisati, saj za to nima pravne podlage. Ima pa možnost, da ob upoštevanju tretjega odstavka 228. člena ZUreP-2 predpiše upoštevanje preteklih vlaganj.

115. Ali zastaralni rok za odmero komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti iz tretjega odstavka 222. člena ZUreP-2 velja tudi, če je do izboljšanja opremljenosti zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2?

ZUreP-2 v tretjem odstavku 222. členu določa, da občina komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča lahko odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Ta rok velja tudi v primeru, če je do izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2. Ker zakon ne sme imeti retroaktivnega vpliva rok prične teči šele od dneva začetka uporabe ZUreP-2 (1. 6. 2018). Če je torej do izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2, se komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti po uradni dolžnosti lahko odmeri najpozneje do 1. 6. 2020.

116. Ali občina lahko odmeri komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, če asfaltira obstoječo javno makadamsko cesto ali nadgradi obstoječo čistilno napravo zaradi zagotovitve višje stopnje čiščenja?

V navedenih primerih komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ni možno odmeriti.

ZUreP-2 v prvem odstavku 151. člena določa, da izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča nastopi, če se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki je na stavbnem zemljišču prej ni bilo.

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) v 2. tč. prvega odstavka 2. člena določa, da komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Nadalje v šestem odstavku 29. člena določa, da se za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se ne štejejo:

- izboljšave, ki so posledica napredka tehnike,
- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim, tehničnim in okoljskim standardom in

- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opreми, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Občina lahko torej odmeri komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti samo takrat, kadar na nekem območju prvič zgradi neko novo dodatno komunalno opremo (npr. novo javno cesto ali čistilno napravo). Če pa je občina zaradi zagotavljanja višjega standarda asfaltira obstoječo javno makadamsko cesto ali pa zaradi zagotavljanja predpisane stopnje čiščenja odpadne vode dogradi in zamenja posamezne dele obstoječe čistilne naprave, komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ne more odmeriti, saj v navedenih primerih v skladu s predpisi izboljšanje opremljenosti ne nastopi.

117. Kako je s postopki vračila plačanega komunalnega prispevka v primeru, ko investitor, ki je plačal komunalni prispevek in pridobil gradbeno dovoljenje ne prične z gradnjo objekta ter v času veljavnosti gradbenega dovoljenja zemljišče proda novemu investitorju, ki tudi ne namerava graditi objekta in zato zahteva vračilo plačanega komunalnega prispevka?

Do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je v skladu z določili 225. člena upravičen investitor, če ta plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi. Pravico do vračila lahko uveljavlja v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja. Vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ni možno. GZ v 11. točki prvega odstavka 3. člena določa, da je investitor udeleženec pri graditvi objektov, ki vložijo zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam. V primeru odmere komunalnega prispevka zaradi graditve - novogradnje objekta sta tako zaveza za plačilo komunalnega prispevka kot tudi upravičenje do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo vezana na investitorja na katerega se glasi gradbeno dovoljenje za objekt za katerega je bil plačan komunalni prispevek. Iz navedenega sledi, da lastnik stavbnega zemljišča, če ta ni tudi investitor, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka.

118. Kdaj zastara rok za vračilo komunalnega prispevka?

V skladu z določbo drugega odstavka 225. člena je investitor upravičen do vračila komunalnega prispevka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja. Ker ZPNačrt roka za upravičenost vračila ni določal, je treba za vse zahtevke za vračilo komunalnega prispevka, ki so vezani na plačilo komunalnega prispevka v obdobju pred začetkom uporabe ZUreP-2, upoštevati tudi določbe Obligacijskega zakonika.

Navedeno smiselno enako velja tudi za primer, če investitor ni uspel pridobiti gradbenega dovoljenja. V tem primeru rok prične teči naslednji dan potem, ko je odločba s katero upravni organ za gradbene zadeve zavrže vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja postane pravnomočna (glej tudi točko 119).

119. Ali je glede na določila 225. člena ZUreP-2 investitor upravičen do vračila komunalnega prispevka tudi v primeru, če na upravni enoti umakne vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma gradbenega dovoljenja ne pridobi?

Določba 225. člena ZUreP-2, ki določa, da je do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo upravičen investitor, če ta plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, res izrecno ne ureja navedene situacije. Vendar pa je MOP mnenja, da je iz drugih določb ZUreP-2 možno upravičiti vračilo komunalnega prispevka tudi v primeru, če investitor plača komunalni prispevek a ne pridobi

gradbenega dovoljenja (ker ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, umakne vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali pa mu gradbeno dovoljenje iz različnih razlogov ni izdano). ZUreP-2 namreč v prvem odstavku 217. člena določa, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Nadalje v drugem odstavku 220. člena določa, da je zavezanec za njegovo plačilo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost. Iz določb ZUreP-2 je možno razbrati tudi, da je plačilo komunalnega prispevka vezano na pravico do gradnje, ki pa je, razen za enostavne objekte, možna samo na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Zaradi navedenega menimo, da se 225. člen ZUreP-2 lahko tolmači tudi na način, da gre v primeru, če gradbeno dovoljenje ni izdano, za neobstoje gradbenega dovoljenja in je zato položaj enak, kot če bi gradbeno dovoljenje prenehalo veljati. V primeru neobstoja gradbenega dovoljenja namreč ne pride do priključitve na komunalno opremo in obremenitve komunalne opreme. Navedeno velja samo za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, saj vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (zaradi njegove drugačne vloge – komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme) ni možno v nobenem primeru.

120. Ali je investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja in predhodno plača komunalni prispevek, upravičen do vračila komunalnega prispevka v primeru, če dovoljenje za objekt daljšega obstoja ni izdano?

V skladu z določbo tretje alineje drugega odstavka 117. člena GZ je dokazilo o plačanem komunalnem prispevku sestavni del zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja. Torej je predpogoj, da se postopek legalizacije po 117. členu GZ sploh lahko začne. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, nima dokazila o plačanem komunalnem prispevku, ga mora plačati. V skladu z drugim odstavkom 29. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) se za odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objekta šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. Iz vidika odmere komunalnega prispevka za objekte pri katerih legalizacija po 117. členu GZ ni bila mogoča velja enako kot za objekte, ki niso uspeli pridobiti gradbenega dovoljenja. Za nelegalne objekte in njihove priključke se šteje kot da v naravi ne obstajajo. Zaradi navedenega, je lastnik objekta, ki ni uspel pridobiti dovoljenja za objekt daljšega obstoja po 117. členu GZ, ob smiselni uporabi 225. člena ZUreP-2 upravičen do vračila komunalnega prispevka (glej tudi točko 117 – po potrebi popravi sklic).

121. Lastnik objekta, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, je k vlogi za odmero komunalnega prispevka predložil pogodbo o priključitvi in plačane račune o storitvah za oskrbo s pitno vodo ter odvajanje in čiščenje odpadne vode? Lastnik zahteva, da mu občina na podlagi predloženih dokazil izda potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova plačila komunalnega prispevka? Ali je občina dolžna izdati potrdilo?

Zgolj dejstvo, da je obstoječ objekt priključen na posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, še ne dokazuje, da so bile za objekt v preteklosti poravnane tudi obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki vlaga zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, pristojnemu občinskemu organu predloži dokazilo na podlagi katerega lahko izkaže, da je v preteklosti poravnal obveznosti, ki so enake ali primerljive komunalnemu prispevku, se mu lahko izda potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova plačila komunalnega prispevka. Predloženi dokazili – potrdila o plačanih storitvah računih o plačanih storitvah in pogodba o priključitvi ni možno šteti kot dokazila o plačanem komunalnem prispevku, zato občini ni treba izdati potrdila.

Kot dokazilo o poravnanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je možno šteti potrdilo o plačani priključnini (gre za enkratno dajatev – takso, ki je po naravi primerljiva komunalnemu prispevku za obstoječo komunalno opremo), dokazilo o vlaganjih v gradnjo komunalne opreme v obliki samoprispevkov, dokazilo o lastni gradnji komunalne opreme in podobno.

122. Kaj se šteje za popolno vlogo za odmero komunalnega prispevka po tretjem odstavku 221. člena ZUreP-2?

Za popolno vlogo za odmero komunalnega prispevka se šteje vloga, ki vsebuje projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), kadar gre za manj zahteven ali zahteven objekt, oziroma dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte (DNZO), kadar gre za nezahteven objekt.

Za popolnost vloge za odmero komunalnega prispevka se uporabljajo tudi določila 66 in 67. člena ZUP.

123. V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) ni podatka o neto tlorisni površini objekta? Kako izračunati komunalni prispevek?

V DGD, ki je z uveljavitvijo Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.) nadomestil projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je samo podatek o bruto tlorisni površini stavbe (BTP stavbe), medtem ko podatek o neto tlorisni površini (NTP) ni več zahtevan. Zaradi navedenega je v drugem odstavku 35. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) predpisano, da se do uskladitve veljavnih programov opremljanja ter odlokov o merilih in odmeri komunalnega prispevka z novimi predpisi v primeru, če neto tlorisna površina stavbe v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja ni navedena oziroma je investitor ne predloži, pri odmeri komunalnega prispevka zaradi graditve uporabi bruto tlorisna površina stavbe iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pomnožena s faktorjem 0,83. Po uskladitvi odlokov do te težave ne bo več prihajalo, saj nove formule za izračun komunalnega prispevka NTP vsebujejo BTP.

124. Kako se bo obračunava komunalni prispevek po uskladitve odlokov z novimi predpisi?

Odmero in izračun komunalnega prispevka do uskladitve odlokov ureja 35. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19). Za vse vloge za odmero komunalnega prispevka, ki bodo podane do uveljavitve novih odlokov za obračunavanje komunalnega prispevka, se obračunavanje komunalnega prispevka izvede po enačbi iz 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2).

125. Minimalna komunalna opremljenost objekta in alternativni viri – ali so možni?

V občinskih prostorskih izvedbenih aktih mora biti v prostorskih izvedbenih pogojih med drugim določena tudi obveznost v zvezi s priključevanjem objektov na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. ZUreP-2 v 147. členu določa, da je gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, dopustna na le opremljenih stavbnih zemljiščih. V 149. členu je določeno, kaj se šteje pod opremljeno stavbno zemljišče, trenutno pa je v pripravi tudi Pravilnik, ki bo to še natančneje predpisal. V splošnem velja, da je zemljišče komunalno opremljeno, če ima urejen

dostop do javnega cestnega omrežja je zanj možno izvesti priključke na javno elektroenergetsko, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje. Izjemoma se pod komunalno opremljeno zemljišče šteje tudi zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje ni pa mogoče izvesti priključka ali na javni vodovod ali na javno kanalizacijo ali pa na javni vodovod in javno kanalizacijo hkrati, vendar ta izjema velja le v primeru, ko iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na takem zemljišču ne obstaja obveznost priključevanja ali na javni vodovod ali na javno kanalizacijo. Iz navedenega in tudi iz 150. člena ZUreP-2 sledi, da je alternativna oskrba oziroma samooskrba na področju oskrbe s pitno vodo in na področju odvajanja in čiščenja odpadne vode dopustna samo za objekte na zemljiščih, ki se nahajajo na območjih za katere iz občinskega prostorskega akta ali drugih predpisov izhaja, da na njih ne obstaja obveznost priključevanja na posamezno komunalno opremo ali na teh območjih ne bo zagotovljen javni vodovod ali javna kanalizacija. Tako določilo izhaja predvsem iz podzakonskih predpisov po ZVO-1 in sicer Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12) ter Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17), ki določata, da je priključitev objektov na območjih, ki so opremljena z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo obvezna. Ta obveznost nastopi tudi za obstoječe objekte, ki se nahajajo na zemljiščih, ki sicer niso opremljena z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo v primeru, če se ta zemljišča naknadno opremijo z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo.

Samooskrba na področju oskrbe z zemeljskim plinom in toploto, ki se po EZ-1 izvajata kot izbirni občinski gospodarski javni službi je obvezna tam, kjer tako določajo področni predpisi.

126. Ali pogodba o priključitvi iz 224. člena ZUreP-2 zadostuje za izkazovanje minimalne komunalne oskrbe pred upravnih organom za gradbene zadeve?

ZUreP-2 v določa 147. člena določa, da je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Kljub temu, da ZUreP-2 v 147. členu pogodbe o priključitvi ne navaja menimo, da le-ta zadostuje za izkazovanje zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe. Sklenitev pogodbe o priključitvi občino zavezuje, da bo ta v rokih, ki so določeni v pogodbi o priključitvi, zagotovila vso potrebno komunalno opremo. Zaradi navedenega je pogodba o priključitvi iz vidika zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe popolnoma enaka pogodbi o opremljanju.

Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča

127. Ali je taksa na nezazidano stavbno zemljišče isto kot NUSZ?

Ne, gre za dva različna finančna instrumenta. ZUreP-2 predpisuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča, ki jo lahko opcijsko občina predpiše za stavbna zemljišča na določenem območju, ki imajo velik razvojni potencial, vendar niso izkoriščena zaradi različnih razlogov (npr. lastnik ne želi graditi niti prodati zemljišča, gre za zemljišče v postopku denacionalizacije, itd.). Ta obveznost plačila takse naj bi lastnike silila, da nekaj naredijo s tem zemljiščem in tako omogočijo njihovo aktivacijo.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča pa zaenkrat ostaja finančni instrument občine (do morebitne uvedbe davka na nepremičnine), katerega je Ustavno sodišče RS sicer razveljavilo, vendar se še uporablja v nespremenjeni obliki do uvedbe novega sistema obdavčevanja.

Soglasje za spreminjanje mej parcele

128. Ali sta potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele in soglasje k parcelaciji ločena dokumenta?

Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele in soglasje za spreminjanje meje parcele sta ločena in različna dokumenta.

Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele lahko pridobi geodetsko podjetje ali lastnik zemljišča, ki je naročil geodetsko storitev, z namenom da se predhodno seznanijo s pogoji za izvajanje delitve parcele (parcelacije), izravnave meje itd., ter postopek izvede skladno z zahtevami iz prostorskega akta. Tako se izogne morebitnim nepravilnostim in kasnejšim komplikacijam pri izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele. Potrdilo izda občina in ima naravno potrdila iz uradne evidence ter ni obvezno za noben postopek. Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba obvezno pridobiti od občine v primeru spreminjanja mej gradbenih parcel, spreminjanja mej pripadajočih zemljišč obstoječih objektov in spreminjanja mej tistih zemljiških parcel, ki se nahajajo na območju, ki ga občina določi, da na njem zahteva takšno soglasje. To so praviloma območja, ki se urejajo z OPPN in območja, na katerih želi občina nadzirati geodetske postopke oziroma spreminjanje mej parcel. Vsa takšna območja mora občina opredeliti v posebnem odloku.

Gradbena parcela

129. Je možno da upravna enota ne izda gradbenega dovoljenja, ker klet sosednjega objekta sega pod investitorjevo gradbeno parcelo?

V predmetnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja je relevantno vprašanje pravice graditi, ne pa določb ZUreP-2, saj se členu glede določanja in evidentiranja gradbenih parcel skladno s prehodnimi določbami začnejo uporabljati šele z letom 2021.

130. Ali se gradbene parcele lahko prekrivajo?

Gradbene parcele se bodo začele določati šele po 1. januarju 2021, kot to določa 291. člen ZUreP-2. V skladu z četrtem odstavkom 181. člena ZUreP-2 pa se v velikost gradbene parcele ne všttevajo površine za dostop. Zato se bo npr. faktor pozidanosti upošteval le za gradbeno parcelo brez dostopa, od nje se bo tudi odmeril komunalni prispevek.

131. Na kakšen način bo možno povečevati gradbene parcele do leta 2021?

ZUreP-2 v vmesnem obdobju do vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel ne zahteva niti ne prepoveduje oblikovanja gradbenih parcel stavb. Le-te morajo biti skladno s Pravilnikom primerno določene ob upoštevanju občinskih prostorskih aktov. Gradbena parcela, ki bo imela za posledico omejitve pravnega prometa iz 183. člena ZUreP-2, pa bo uvedena šele z ustrezno informacijsko rešitvijo.

Velikost in oblika gradbene parcele stavbe se bo takrat določila v projektni dokumentaciji za vsako novo načrtovano gradnjo. To neposredno določa tudi Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18), ki v 10. členu (grafični prikazi projektne dokumentacije za pridobitev mnenje in gradbenega dovoljenja) zahteva, da se na gradbeni in ureditveni situaciji prikaže enaka vsebina, kot je predpisana v 37. členu ZUreP-2.

132. Kako je z izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele po ZUreP-2 v času do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč?

ZUreP-2 določa obveznost izdajanja soglasja za spremembo meje parcele v treh primerih:

- Po samem zakonu se s tem ukrepom varuje gradbene parcele, zato je soglasje potrebno za vsako spreminjanje meje takih parcel. Kot pravilno ugotavljate, se določbe ZUreP-2 glede določanja in evidentiranja gradbenih parcel začnejo uporabljati šele z letom 2021, zato je pred tem rokom izdaja soglasja za spreminjanje mej gradbenih parcel brezpredmetna in se zakon zato v tem delu še ne izvaja;
- Po samem zakonu se s tem ukrepom varujejo tudi območja pripadajočih zemljišč stavb iz evidence stavbnih zemljišč (186. člen ZUreP-2). Določbe izdajanja soglasij na pripadajočih zemljiščih stavb se začnejo uporabljati z dnem vpisa podatkov o stavbnih zemljiščih v evidenco stavbnih zemljišč. Občina mora skladno z 293. členom ZUreP-2 posredovati podatke v evidenco stavbnih zemljišč do 1. januarja 2025;
- Zakon pa daje občinam možnost, da poleg obveznega soglasja za gradbene parcele, ko se bo to začelo izvajati, z odlokom vzpostavijo območje t.i. kontrolirane parcelacije oziroma spreminjanja mej parcel. Obseg takega območja določite občine same, pri čemer izhajate iz vaših ciljev urejanja prostora na določenih območjih, zato zakon tudi ne specificira, za kakšna območja in zemljišča gre. Če in ko bo občina sprejela tak odlok ter območje evidentirala v katastru, bo seveda začela izdajati soglasja za spreminjanje meje parcel znotraj takega območja. Vse to lahko občine naredite že danes oziroma vse od začetka uporabe zakona dalje.

Obstajajo torej tri kategorije zemljišč, za katere se po novem zahteva soglasje: avtomatično (a šele po prehodnem obdobju) se zahteva za gradbene parcele in pripadajoča zemljišča stavb iz evidence stavbnih zemljišč, opcijsko (lahko že sedaj) pa tudi za vsa druga zemljišča, če to občina določi s svojim odlokom in odločitev ustrezno evidentira.

133. Ali bo GURS upošteval določbe 186. člena ZUreP-2 in zavrnil vloženi elaborat brez soglasja za parcelacijo?

Brez soglasja je elaborat geodetske storitve nepopoln in ga Geodetska uprava RS ne sme evidentirati. 4. odstavek 186. člena ZUreP-2 določa, da se obvezo za pridobitev soglasja vpiše na parcele v zemljiškem katastru. Torej če je tak zapis v uradni evidenci in nekdo predloži elaborat brez soglasja, bo moral GURS upoštevati pravila upravnega postopka po ZUP, da je elaborat nepopoln in zahtevati dopolnitev.

134. Ali je za izdajo soglasja za spremembo meje parcele iz 187. člena ZUreP-2 treba plačati upravno takso (ali občina lahko vlagatelju zaračuna upravno takso)?

Skladno z Zakonom o upravnih taksah (ZUT) je možno zaračunavati upravne takse samo za tista upravna dejanja in pisanja, za katere je tako določeno s taksno tarifo, ki je priloga in sestavni del ZUT. To izhaja iz načela zakonitosti. Za tovrstno soglasje izrečna upravna taksa ni predpisana, zato je možno zaračunati zgolj takso iz tarifne številke 1, torej takso za vlogo. Ob naslednjih spremembah ZUT bomo skupaj z Ministrstvom za javno upravo, ki je zadolženo za sistem upravnih taks, preučili tudi možnost uzakonitve posebne taksne tarife za ta soglasja.

Predkupna pravica

135. Ali lahko tudi po začetku uporabe ZUreP-2 notarji uporabljajo potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice, ki je bilo izdano na podlagi 87. člena ZUreP-1, območje predkupne pravice pa je prav tako določeno na podlagi ZUreP-1?

Novi ZUreP-2 je ukinil posebno potrdilo o (ne)uveljavljanju predkupne pravice, temveč prodajalca zavezuje, da v primeru obstoja predkupne pravice na občino že naslovi ponudbo, tako da odpade dosedanji dvofazni postopek, po katerem se je občina najprej izjasnila o uveljavljanju predkupne pravice s potrdilom, šele nato pa je sledila faza dajanja ponudbe in izjasnjevanja o njej. Občine tako ne bodo več izdajale potrdil o (ne)uveljavljanju predkupne pravice, temveč se bodo v 15-dnevnem roku že morale izjasniti o sprejemu ali zavrnitvi ponudbe. Zakon zato več ne govori o potrdilih, temveč o izjavi nosilca predkupne pravice o zavrnitvi ponudbe oziroma dokazilu, da je potekel 15-dnevni rok, v katerem se mora občina opredeliti do ponudbe. Izjava občine v ZUreP-2 ni posebej urejena glede oblike in vsebine, zato jo bodo občine oblikovale in izdale skladno s svojimi notranjimi akti poslovanja in pristojnostmi odločanja, važno pa je, da je ta izjava popolnoma jasna glede volje o sprejemu ali zavrnitvi ponudbe prodajalca.

Ker ZUreP-2 več ne govori o posebnem potrdilu, temveč izjavi občine, in ker je ta glede obličnosti neregulirana, je pod izjavo o nesprejemu ponudbe možno šteti tudi dosedanje potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice iz 87. člena ZUreP-1, če prodajalec nepremičnine razpolaga z njim. Ta mora biti v tem primeru pozoren tudi na novo uzakonjeni dvomesečni rok, po katerem ga zakon zavezuje k ponovni poizvedbi oziroma ponudbi občini. Potrdilo torej ne bi smelo biti starejše od dveh mesecev.

136. Ali bo treba izdajati potrdila o neuveljavljanju predkupne pravice vse dotlej, dokler občina ne sprejme odloka o območju predkupne pravice po ZUreP-2?

Če je uporaba starih oziroma na podlagi ZUreP-1 izdanih potrdil na opisan način še možna, pa ni več možno njihovo nadaljnje izdajanje (torej po 1. Juniju 2018). Podlaga za izdajo potrdila je bil namreč 87. člen ZUreP-1, ki pa ne velja in se tudi ne uporablja več. Odloki o predkupni pravici po ZUreP-1 na podlagi prehodnih določb ZUreP-2 veljajo še naprej, a občina bo v primeru prejema ponudbe za odkup morala podati izjavo, ne pa več izdati potrdila. Podlaga za izdajo potrdil iz 87. člena ZUreP-1 niso bili odloki, ampak sam zakon, ta pa ne velja več in je nadomeščen z nekoliko drugačnim režimom uveljavljanja predkupne pravice, ki pa se ga da aplicirati tudi na dosedanje odloke, zato ti brez zadržkov veljajo še naprej.

137. Kam naj prodajalci nepremičnin pošljejo ponudbo za odkup državi, v skladu 191. členom ZUreP-2?

Glede na to, da se ZUreP-2 uporablja šele od 1.6.2018 in da je predkupna pravica države novost (doslej je imela možnost predkupne pravice po ZUreP-1 samo občina), država še ni sprejela uredbe o določitvi območja predkupne pravice na območjih, na katerih lahko to skladno z drugim odstavkom 189. člena ZUreP-2 sploh naredi. Obveznost dajanja ponudb državi bo tako nastala šele s sprejemom posebne uredbe o določitvi območja predkupne pravice.

138. ZUreP-2 v 191. členu določa, da mora lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice, zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Ali to določilo velja tudi v primeru kupoprodaje nepremičnin, kjer kot pogodbeni stranka (kupec ali prodajalec) nastopa občina?

191. člen ZUreP-2 je namenjen pridobivanju nepremičnin s strani občine, ne pa njihovemu odsvajanju. Bilo bi paradoksalno, če bi notar od občine zahteval izjavo, da ne sprejema ponudbe za nepremičnino, ki jo sama prodaja (ali pa dokazilo, da je pretekel rok).

Če je občina kupec nepremičnine, je ravno tako nenavadno, da bi se zahtevala predložitev izjave oziroma dokazila, saj je namen zakona v takem primeru ravno tako dosežen: občina dobi nepremičnino, le da se to zgodi po sporazumni poti in ni potrebno uveljavljanje

oblastnih/interventnih ukrepov na sicer prostem nepremičninskem trgu (kar predkupna pravica zagotovo je). Notar lahko v tem primeru ugotovi, da je nepremičnina v območju predkupne pravice naprodaj in da je kupec občina, zato ne rabijo priti v poštev mehanizmi, ki zagotavljajo, da je občina prvi prejemnik oziroma odzivnik ponudbe.

139. Kako izvajati odlok o predkupni pravici v primerih, ko bi nekdo želel uveljavljati to pravico samo na delu zemljišča, ne pa na celotni nepremičnini?

Promet z nepremičnino se tudi v primerih uveljavljanja predkupne pravice lahko vrši samo s celotno zemljiško parcelo kot zemljiškoknjižnim telesom ali pa z deležem na takem zemljišču. Drugačen pristop glede na osnovne koncepte stvarnega in zemljiškoknjižnega prava ni možen. Pridobitev lastninske pravice na le določenem delu zemljiške parcele je torej možna samo v primeru, da se ta del z geodetskimi postopki vzpostavi kot samostojna zemljiška parcela oziroma zemljiškoknjižno telo.

140. Kakšno ponudbo mora lastnik podati občini kot predkupni upravičenki, če je predmet prometa nepremičnina v območju predkupne pravice občine, vendar gre za darilno pogodbo med lastnikom in sorodnikom v stranski vrsti ali 3. osebo?

ZUreP-2 jasno določa primere, ko občina ne more uveljavljati predkupne pravice. Med takšne primere sodi tudi podaritev nepremičnine solastniku, zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu. V kolikor niso izpolnjeni pogoji o izključitvi predkupne pravice, torej gre za darilno pogodbo med lastnikom in sorodnikom v stranski vrsti ali 3. osebo, je lastnik dolžan takšno nepremičnino pred podaritvijo najprej ponuditi v odkup občini. Ker vrednost ni določena, se upošteva podatke iz uradne evidence (posplošena tržna vrednost). Takšna vrednost je uporabljena tudi v postopkih odmere davka pri prometu z nepremičninami.

141. Kdo je pristojen za podpis izjave o (ne)sprejemu ponudbe, ki jo da prodajalec občini na območju, kjer ima ta določeno predkupno pravico? Ali je to župan, ki v skladu s 33. členom Zakona o lokalni samoupravi predstavlja in zastopa občino, ali pa je podpisnik lahko direktor občinske uprave?

ZUreP-2 pri nalogah občine, razen v izrecnih primerih, ko za posamezne naloge pooblašča povsem konkretne organe občine (npr. župana za sprejem sklepa o začetku postopka priprave prostorskega akta ali pa občinski svet za sprejem le-tega), ne posega v notranji ustroj in delovanje lokalne samouprave, temveč uporablja generični izraz »občina«. ZUreP-2 torej kot nosilko predkupne pravice opredeljuje občino, nosilec pa je tisti, ki se izjavi o ponudbi lastnika zemljišča. Kateri organ oziroma posameznik znotraj občine je pristojen za to nalogo, ZUreP-2 ne določa, zato je odgovor verjetno treba iskati znotraj pravnega korpusa, ki ureja lokalno samoupravo.

142. V kateri višini oziroma po kateri taksni tarifi se obračuna taksa za izdajo potrdila o uveljavljanju predkupne pravice in ali se taksa obračunava tudi v primeru, da vlogo vloži notar po pooblastilu lastnika/prodajalca zemljišča.

Ključna razlika pri instrumentu predkupne pravice občine med ZUreP-1 in ZUreP-2 je ta, da je ZUreP-1 predvideval dvofazni postopek uveljavljanja predkupne pravice, po katerem je prodajalec nepremičnine najprej od občine pridobil potrdilo, ali uveljavlja predkupno pravico, temu pa je sledila njegova ponudba, na katero se je nato občina odzvala bodisi s sprejemom, bodisi z zavrnitvijo. ZUreP-2 pa fazo potrdila ukinja in prodajalca napotuje, da občini poda ponudbo, ta pa se mora nato o njej izreči v 15 dneh. S tem je postopek postal bolj racionalen in krajši, saj je preskočena faza izrekanja občine o tem, ali namerava uveljavljati predkupno pravico, saj to občina stori tem, da pobudo prodajalca sprejme ali pa zavrne. To pomeni, da po novi ureditvi postopek uveljavljanja predkupne

pravice ne vključuje izdaje nobenega potrdila, zato tudi ni upravnega dejanja ali pisanja, za katerega bi bilo možno zaračunati upravno takso. Izjava, s katero občina sprejme ali zavrne ponudbo prodajalca, pa je izjava volje v smislu predpisov, ki urejajo obilgacijska razmerja oziroma je civilnopravno dejanje, ta pa ne zapadejo pod upravne takse.

143. Ali naj občine sprejmejo podoben odlok kot na podlagi ZUreP-1 o uveljavljanju predkupne pravice oziroma naj vzpostavijo pravno podlago za izdajo potrdila o ne/obstoju predkupne pravice?

Predkupna pravica se tako ali tako lahko uveljavlja zgolj, če ima občina sprejet odlok o območju predkupne pravice. ZUreP-1 in ZUreP-2 sta si v tem pogledu povsem enaka. Razlika je zgolj v tem, da ZUreP-2 določa širši krog (kmetijskih) zemljišč, za katerega lahko občina uveljavlja predkupno pravico. Po ZUreP-1 je občina lahko uveljavljala predkupno pravico zgolj na tistih kmetijskih zemljiščih, na katerih je nameravala graditi infrastrukturna omrežja (prvi odstavek 85. člena ZUreP-1). Po ZUreP-2 ima še naprej to možnost (tretja alineja prvega odstavka 189. člena). Poleg tega pa lahko predkupno pravico določi tudi na kmetijskih zemljiščih, ki se nahajajo v območju za dolgoročni razvoj naselja (četrta alineja 1. odstavka 189. člena). Ker občine danes še nimajo določenega območja za dolgoročni razvoj naselja, v praksi to pomeni, da lahko občina danes kmetijska zemljišča vključi v odlok o območju predkupne pravice samo za namene iz tretje alineje, iz četrte pa bo to možno šele potem, ko bo v OPN določila območje za dolgoročni razvoj naselja. Možnost izvajanja predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih je tako pravzaprav glavna spodbuda, da občine pričnejo določati območja za dolgoročni razvoj naselij. Vsekakor predlagamo sprejem novega odloka o predkupni pravici na podlagi ZUreP-2.

144. Ali je potrebno takrat, ko občina uveljavlja predkupno pravico na podlagi 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine prav tako pridobiti ponudbo stranke ali to velja le za predkupno pravico po ZUreP-2?

Institut predkupne pravice po ZVKD-1 je ločen od instituta predkupne pravice po ZUreP-2, tako da ločeno in celostno obravnava materialna in postopkovna vprašanja predkupne pravice na spomenikih in z njimi povezanimi nepremičninami. Iz tretjega odstavka 62. člena ZVKD-1 po našem mnenju izhaja, da mora lastnik obvestiti državo/pokrajino/občino o nameravani prodaji in o pogojih prodaje, pod čemer razumemo zlasti ceno kot bistveni element vsake kupoprodajne pogodbe. Povedano drugače: menimo, da obveznost podajanja ponudbe izhaja neposredno iz samega ZVKD-1, ki pa je v pristojnosti Ministrstva za kulturo.

Razlastitev

145. Kdo je upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu za primere, ki so navedeni v 198. členu ZUreP-2?

Organ, ki je pristojen za imenovanja skrbnika za poseben primer je center za socialno delo. Glede na posebnost ureditve v zakonu o urejanju prostora, ki je povezana z razlastitvijo, je v skladu z drugim odstavkom 81. člena Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg in 31/18 – ZOA-A) krajevno pristojen tisti center, na območju katerega leži nepremičnina, ki je povod za postopek razlastitve.

Javna dobro

146. Kako je z izkazovanjem pravice graditi na zemljiščih, ki so v zemljiški knjigi vpisana kot javno dobro, nimajo pa vpisanega upravljavca? ali je možno v takem primeru uporabiti določbe 105. člena ZUreP-2?

ZUreP-2, pred njim pa tudi ZUPUDPP, vsebuje glede na krovno ureditev po GZ nekatere posebne določbe, namenjene izkazovanju pravice graditi, kadar gre za gradnje v območjih državnih prostorskih načrtov oziroma njihovih predhodnikov po prejšnjih generacijah prostorske zakonodaje. Med drugim tako na podlagi šeste alineje tretjega odstavka 105. člena kot dokazilo, ki omogoča gradnjo, opredeljuje tudi stanje oziroma dejstvo, da je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi kot javno dobro, grajeno javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje, ne glede na upravljavca. ZUreP-2 torej v tem členu izrecno omogoča gradnjo oziroma izkazovanje pravice graditi na takih nepremičninah ravno zaradi dejstva, da so vpisi v zemljiški knjigi v tem pogledu relativno heterogeni ("javno dobro", "grajeno javno dobro" itd) in da upravljavec pogosto ni vpisan. Menimo, da bi za dokazovanje pravice graditi v takih primerih torej zadoščal izpisek iz zemljiške knjige, ki bi izkazoval dejstvo, da gre za takšen vpis.

Lokacijska informacija

147. V kakšni obliki naj se izdaja lokacijska informacija po 1.6.2018?

Po 301. členu ZUreP-2 se še vedno uporablja Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list RS, št. 35/04 in 33/07 – ZPNačrt). Dejstvo pa je, da je navedeni pravilnik potreben prenove, saj oblika lokacijske informacije že od leta 2007 ostaja enaka in ne ustreza več. Pravilnik bo v kratkem spremenjen, do takrat pa MOP predlaga ohranjanje sedanje forme, saj je priloga sestavni del pravilnika.

148. Koliko parcel lahko vsebuje en zahtevek za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča oziroma kako v takem primeru zaračunavati takso?

V sklopu Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (v nadaljevanju: ZUUJFO) sta bili uzakonjeni dve določili, ki sta posegli v izvajanje instituta potrdila v delu, ki se tiče zaračunavanja upravne takse. ZUUJFO je namreč v svojem 7. členu s posegom v Zakon o upravnih taksah (v nadaljevanju: ZUT) določil posebno tarifno številko 37a, po kateri se za potrdilo o namenski rabi zemljišča zaračuna taksa v višini 22,66 eura. Ker se pred tem po dotedanjem ZUT taksa za potrdilo sploh ni zaračunavala, je to pomenilo znatno spremembo, katere namen je bil ta, da se za do tedaj brezplačno upravno storitev uvede plačljivost. Prvotna rešitev, zapisana v 5. členu ZUUJFO, je celo predvidevala obračun ene takse za eno zemljiško parcelo. V postopku sprejemanja ZUUJFO pa je bil nato sprejet amandma, ki je uvedel pravilo, po katerem se šteje, da zemljiške parcele znotraj katastrske občine predstavljajo en zahtevek, pri čemer pa lahko zahtevek obsega največ deset posameznih zemljiških parcel. Razlog za tak amandma, ki je bil nato tudi izglasovan, je ravno v tem, da v primeru zahtevkov za večje število potrdil ne bi prihajalo do prekomerne obremenitve strank s taksami. Po drugi strani pa je za varovanje interesov občine zamejil zahtevek na največ deset zemljiških parcel, saj bi v nasprotnem primeru lahko stranka vložila zahtevo za eno samo potrdilo za čisto vse parcele v posamezni katastrski občini, kar bi znatno obremenilo občino, ki pa bi lahko zaračunala le eno samo takso.

Z začetkom uporabe ZUreP-2 torej ne obstaja več posebno pravilo o tem, koliko parcel (znotraj posamezne katastrske občine) tvori en zahtevek, zato velja splošno pravilo o tem, kaj predstavlja zadevo oziroma zahtevek, kar pa po mnenju tukajšnjega ministrstva pomeni, da je ena zemljiška parcela en zahtevek (in torej ena parcela ena taksa). Če bi se takšna ureditev izkazala za problematično z vidika pridobivanja potrdil za večje število zemljiških parcel s strani enega vlagatelja,

bi veljalo razmisliti bodisi o spremembi višine upravne takse, bodisi o (ponovni) uzakonitvi pravila o tem, kaj tvori en zahtevek.

149. Kako pa je s takso za potrdilo o spreminjanju mej, saj je za razliko od lokacijske informacije in potrdila o namenski rabi ni v Zakonu o upravnih taksah v tarifah?

Pri "parcelacijskem potrdilu" (261. člen ZUreP-2) gre za potrdilo iz uradne evidence, kar pomeni, da se lahko obračuna taksa po tarifni št. 4.1 (3 EUR), vloga pa se skladno z opombo (1) k tarifni številki 1 ne obračuna. Pri parcelacijskem soglasju (187. člen ZUreP-2) pa se lahko plača splošna taksa za vlogo po tarifni št. 1 (4,50 EUR), posebne takse za samo soglasje pa ni.

150. V prvem odstavku 260. člena ZUreP-2 je za potrdilo o namenski rabi prostora določeno, da vsebuje podatek o namenski rabi iz OPN, pri čemer pa ni navedeno, ali gre samo za osnovno namensko rabo, ali tudi za podrobnejšo namensko rabo. Je treba navesti oba podatka ali samo o osnovni namenski rabi?

Potrdilo o namenski rabi prostora mora vsebovati takšno natančnost podatka o namenski rabi, kot je ta določen v OPN. Torej podrobno namensko rabo - do stopnje, kakor je navedena v samem OPN.